

Územní plán Záryby



Foto: T.Hora THC

Řešené území: správní území obce Záryby
Kraj: Středočeský

Záznam o účinnosti	
označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Záryby
datum nabytí účinnosti, číslo jednací	
pořizovatel	Obec Záryby ve spolupráci s autorizovanou osobou pořizovatele Ing.arch.Martinou Bredovou, číslo osvědčení 800035020 a Markem Šplíchalem, číslo osvědčení 800032759
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing.arch. Martina Bredová
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	

podpis	otisk úředního razítka

Zakázka:

Vypracování návrhu územního plánu Záryby

Část zakázky:

Návrh pro vydání

Autorizovaná osoba pořizovatele:

Marek Šplíchal, číslo osvědčení 800032759,
Na Vyhlídce 157, Tuklaty 250 82 Úvaly

Ing. arch. Martina Bredová, číslo osvědčení 800035020,
Alešova 404, 250 82 Úvaly

Zpracovatel:

ARCHIS

DOC. ING. ARCH. IVAN HORKÝ, DRSC.
TEL/FAX: +420 233 332 891 | GSM: +420 723 944 853
IČ: 126 28 379, DIČ: CZ460203077
INFO@HORKYARCHIS.CZ | WWW.HORKYARCHIS.CZ

Hlavní projektant:

Doc. ing. arch. Ivan Horký, DrSc.

Projektanti:

Ing. Kamila Svobodová, Ph.D.

Registrační číslo projektu:

Zakázkové číslo zhotovitele:

Datum zpracování:

Datová báze podkladů pořizovatele:

2101018a

červen 2020

červen 2017

Územní plán Záryby

OBSAH

1. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁRYBY

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ. 8

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT. 8

- B. 1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE. 8
- B. 2. ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ OBCE. 9
 - Urbanistická koncepce* 9
 - Koncepce uspořádání krajiny* 10
- B. 3. CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT. 11
 - Kulturní hodnoty území* 11
 - Přírodní hodnoty území* 12
 - Civilizační hodnoty území* 12

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY, PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ. 13

- C. 2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, KORIDORŮ A PLOCH PŘESTAVBY, ÚZEMNÍCH REZERV, NÁVRH ORGANIZACE A VYUŽITÍ ÚZEMÍ. 14
- TAB. 1: ZASTAVITELNÉ PLOCHY, PLOCHY PŘESTAVBY* 14

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ 15

- D. 1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA 16
- D. 2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 17
- D. 3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ 18
- D. 4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ 18
- D. 5. OCHRANA OBYVATEL 18
 - D. 5. 1. Zabezpečení civilní ochrany.* 18
 - D. 5. 2. Ukrytí obyvatelstva řešeného území v případě mimořádných událostí.* 19
 - D. 5. 3. Ohrožení obyvatelstva možnou průmyslovou havárií, havárií na pozemních komunikacích a produktovodech, spojených s únikem škodlivých látek.* 20
 - D. 5. 4. Vyrozumění a varování obyvatelstva.* 20
 - D. 5. 5. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní a povodní Q 100* 20
 - D. 5. 6. Objekty zvláštního významu – objekty možného napadení* 21

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY. 21

- E. 1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A VYUŽITÍ PLOCH. 21
- E. 2. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY JEJICH VYUŽITÍ. 22
- E. 3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY A PROSTUPNOST KRAJINY. 22
- E. 4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI. 23
- E. 5. LOŽISKA NEROSTNÝCH SUROVIN A JEJICH VYUŽITÍ. 24
- E. 6. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ. 24
- E. 7. HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ 24

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JE STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU 25

F. 1. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V ÚZEMÍ	25
<i>F. 1. 1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.</i>	25
<i>F. 1. 2. Stanovení podmínek změn využití ploch pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných vlivů na životní prostředí.</i>	26
F. 2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZÁKLADNÍ PODMÍNKY PRO OCHRANU KRAJINNÉHO RÁZU.	27
<i>F. 2. 1. Plochy bydlení</i>	28
<i>F. 2. 2. Plochy občanského vybavení</i>	33
<i>F. 2. 3. Veřejná prostranství</i>	35
<i>F. 2. 4. Plochy smíšené obytné</i>	36
<i>F. 2. 5. Dopravní infrastruktura</i>	37
<i>F. 2. 6. Technická infrastruktura</i>	39
<i>F. 2. 7. Plochy výroby a skladování</i>	40
<i>F. 2. 8. Plochy zeleně</i>	42
<i>F. 2. 9. Plochy vodní a vodohospodářské</i>	46
<i>F. 2. 10. Plochy zemědělské</i>	47
<i>F. 2. 11. Plochy lesní</i>	48
<i>F. 2. 12. Plochy těžby nerostů</i>	49
<i>F. 2. 13. Základní podmínky pro ochranu krajinného rázu</i>	50
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.	50
G. 1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.	51
<i>Tab. 2: Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury</i>	51
<i>Tab. 3: Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:</i>	52
G. 2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.	52
<i>Tab. 4: Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</i>	52
G. 3. PLOCHY PRO ASANACI ÚZEMÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.	53
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	53
H. 1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA	53
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	54
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH BUDOUCÍHO VYUŽITÍ.	54
K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).	54
L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ.	55
A) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ	57
B) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	58
C) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	58
D) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	60

E) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	61
F) POŽADAVKY NA ASANACE	62
G) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)	62
H) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ	63
I) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI.	63
J) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	63
K) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z NÁSTROJŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	65
L) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ	67
M) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	68
N) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	68
O) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	71
P) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	72
Q) POŽADAVKY NA ASANACE	72
R) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)	72
S) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ	73
T) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI.	73
U) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	73
V) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z NÁSTROJŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	75
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.	75

N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.	75
O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ NÁVRHU ÚP ZÁRYBY.	76
O. 1. POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI.	76
O. 2. SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI:	76
<i>Tab. 9: seznam výkresů grafické části</i>	76
2. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁRYBY	77
A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁRYBY.	77
B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1 - 3 A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.	79
C. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.	81
D. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	84
E. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	85
F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	85
G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	86
H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	86
I. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	86
J. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.	89
J. 1. VÝCHOZÍ PODMÍNKY NÁVRHU.	89
<i>J. 1. 1. Širší územní vztahy.</i>	89
<i>J. 1. 2. Zastavěné území obce.</i>	89
<i>J. 1. 3. Vybrané limity využití území.</i>	90
<i>Tab. 11: registrované kulturní památky</i>	91
J. 2. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.	92
<i>J. 2. 1. Urbanistická koncepce a uspořádání krajiny.</i>	92
<i>Tab. 13: stávající využití ploch obce</i>	92
<i>J. 2. 2. Dopravní infrastruktura.</i>	93
K. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	100
K. 1. ÚDAJE O ZADÁNÍ.	100

K. 2. POŽADAVKY ZADÁNÍ A ZPŮSOB JEJICH SPLNĚNÍ.	101
<i>K. 2. 1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 – 3.</i>	102
<i>K. 2. 2. Požadavky vyplývající z vymezení krajinných typů.</i>	105
<i>K. 2. 3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů.</i>	106
<i>K. 2. 4. Požadavky na rozvoj území obce.</i>	108
<i>K. 2. 5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)</i>	111
<i>K. 2. 6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury</i>	112
<i>K. 2. 7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území</i>	114
<i>K. 2. 8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace</i>	114
<i>Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:</i>	116
<i>Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit:</i>	116
<i>Veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva</i>	117
<i>K. 2. 9. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)</i>	117
<i>K. 2. 10. Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území</i>	119
<i>K. 2. 11. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestav y s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose</i>	120
<i>K. 2. 12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií</i>	120
<i>K. 2. 13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou regulačním plánem stanoveny podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití</i>	120
<i>K. 2. 14. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj</i>	121
<i>K. 2. 15. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant</i>	121
<i>K. 2. 16. Požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení</i>	121
L. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.	122
<i>Tab. 14: údaje o využití řešeného území k 31. 12. 2016</i>	122
<i>Tab. 15: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond</i>	122
<i>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>	125
L. 2. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF DLE PŘÍLOHY Č. 3 VYHLÁŠKY Č. 13/1994 Sb. MINISTERSTVA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	125
<i>Tab. 16: opatření k posílení ekologické stability a zvýšení retenční schopnosti krajiny a regulaci vodního režimu</i>	126
<i>Tab. 17: přehodnocení zastavitelných ploch návrhu ÚP Záryby pro společné jednání</i>	127
N. OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI.	129
<i>TAB. 18: obsah grafické části odůvodnění</i>	129
O. PŘÍLOHY:	129
O. 1. POUŽITÉ PODKLADY.	135
SEZNAM ZKRATEK	136

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.

Vymezení zastavěného území je vyznačeno v kopii katastrální mapy k 1. 1. 2017 pro celé území obce Záryby, v katastrálním území 791016 Záryby a v katastrálním území 791008 Martinov.

Zastavěné území je ve výkresu základního členění území č. 1 vyznačeno šedou plochou s hranicí vyznačenou černou plnou čarou, vedenou po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT.

B. 1. Základní koncepce rozvoje území obce.

Rozvoj území obce je koncipován na těchto zásadách:

- kulturní a architektonické dědictví obce a její dochované urbanistické hodnoty jsou chráněny
- stávající urbanistická a architektonická struktura a kompozice obce a jejích místních částí Záryby a Martinov je zachována. Nově navržené zastavitelné plochy tuto strukturu zohledňují
- stávající rozložení ploch s rozdílným způsobem využití je respektováno
- regulační zásady výstavby funkční i prostorové jsou stanoveny s ohledem na zachování míst krajinného rázu a estetické úrovně obrazu obce a s ohledem na celkové uspořádání krajiny
- obec má k 1. 1. 2018 955 obyvatel, s předpokládaným nárůstem dle odborného odhadu zpracovatele a s přihlédnutím k její poloze v Metropolitní rozvojové oblasti OB 1 Praha na 1400 obyvatel v časovém horizontu 30 let
- Poloha obce Záryby v Metropolitní rozvojové oblasti OB 1 – Praha, ve vzdálenost cca 30 km od severní hranice správního území hlavního města Prahy, s kterým je spojeno rychlostní silnicí R 10, sítí silnic I. a II. třídy, celostátní železniční tratí č. 072, činí ze Záryb atraktivní lokalitu s vysokým potenciálem pro bydlení a rekreaci i podnikatelské aktivity. Díky dobrému dopravnímu napojení a relativně kvalitní technické infrastruktury disponuje vhodnými lokalitami pro rozvoj ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a podnikatelských zón
- Kontinuita rozvoje území obce je respektována návrhem zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v jednotlivých územích k tomu určených v dosud zpracované územně plánovací dokumentaci obce
- stabilizací ploch občanské vybavenosti, ploch technické a dopravní infrastruktury a návrhem veřejných prostranství se vytvářejí předpoklady pro postupné a proporcionální posílení veřejné infrastruktury v obci

- Rozvoj území obce a střídmy návrh zastavitelných ploch respektuje vazby na současně zastavěná území a sídelní strukturu danou minulým vývojem, bez vzájemných negativních vlivů
- Na základě aktuálních potřeb obce se přednostně vymezují plochy přestavby P1 – P9 pro bydlení a drobnou výrobu a skladování, obklopené současně zastavěným a zastavitelným územím, s dobrou návazností na její stávající dopravní skelet a technickou infrastrukturu v lokalitách
- Zastavitelné plochy Z1, Z2, Z5, Z9 – Z15, Z17, Z18 jsou vymezeny v kontaktní poloze k současně zastavěnému území, čímž se dlouhodobě posiluje kompaktní charakter zástavby
- plochy stabilizované i zastavitelné pro občanskou vybavenost a pro smíšené plochy obytné jsou spolu s plochami pro technickou infrastrukturu vymezeny ve vazbě na veřejná prostranství obce
- Pro zvýšení počtu pracovních příležitostí v obci se na severozápadním okraji zastavěného území vymezuje v návaznosti na stávající výrobní areály zastavitelná plocha Z10 výroby a skladování a stabilizují se plochy pro zemědělskou výrobu
- Návrhem se vymezují nová veřejná prostranství pro dopravní obsluhu, prostupnost zastavitelných ploch, komplexní obnovu veřejné zeleně, městského mobiliáře a parteru
- Rekreační potenciál obce i okolní krajiny se posiluje vymezením cyklotrasy, propojujících oblast Dolního Pojizeří se systémem cyklotras podél Labe
- Návrhem se nevymezují žádné nové zastavitelné plochy pro rekreaci (rekreační chaty) a pro stávající, stabilizované plochy se stanovují podmínky jejich využití.

B. 2. Způsob využití území obce.

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž prostorové vymezení a funkce je patrná z výkresu č. 2: „Hlavní výkres“ v měřítku 1:5000. Vymezením nových zastavitelných ploch a ploch nezastavěného území obce nedochází k narušení stávající urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny v řešeném území.

Urbanistická koncepce

Stávající urbanistická koncepce je zachována. Je respektováno uspořádání obou místních částí obce kolem historického jádra – centra, uliční síť, dominanty obce, stávající charakter sídla a hladina zástavby. Urbanisticky významnými prostory obce Záryby je náves, a veřejný prostor ulic, kterými procházejí silnice III/10159 a III/10158 které jsou přirozenými kompozičními osami sídel Záryby a Martinov a je na nich soustředěna většina zařízení občanské vybavenosti. Jejich urbanistickou funkci návrh ÚP posiluje a chrání:

- Vymezením veřejné zeleně na dosud nerekonstruovaných úsecích ulic
- Vymezením celých koridorů ulic jako veřejného prostranství.

ÚP Záryby stanovuje v kapitolách C a F podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále ÚP Záryby stanovuje základní podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách). Návrh ÚP dále vymezuje plochy změn využití území a k obnově území. Při řešení ploch bydlení jsou diferencovány možnosti využití ploch pro rodinné domy,

stavby rodinné rekreace i přípustnost dalšího účelu využití, drobných provozoven, ubytování, a to s regulativy bez snižování kvality prostředí okolních obytných ploch.

Koncepce uspořádání krajiny

Ve vazbě na uspořádání krajiny řeší návrh ÚP Záryby vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území, tj. zpravidla ploch orné půdy a trvalých travních porostů, ploch lesních, vodních a vodohospodářských a ploch zeleně.

Územní plán navrhuje koncepci uspořádání krajiny a ochrany životního prostředí v těchto tematických okruzích:

- uspořádání krajiny
- ochrana přírody a krajiny
- prostupnost volné krajiny
- ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa
- ochrana před povodněmi
- ochrana nerostného bohatství, geologické jevy
- hygiena životního prostředí

Koncepce uspořádání krajiny a ochrany životního prostředí v návrhu ÚP Záryby vychází zejména z těchto základních požadavků:

- na kvalitu životního prostředí a přírodních zdrojů,
- na prostupnost krajiny,
- na zajištění ekologické stability a diverzity v území,
- na ochranu krajinného rázu,
- na stabilizaci chráněných prvků přírody,
- na uvážený územní rozvoj sídla,
- na vytvoření podmínek pro rekreační využití území,
- na nezávadné životní prostředí.

Jejím cílem je dosáhnout harmonie mezi těmito požadavky.

Ve vazbě na uspořádání krajiny řeší návrh ÚP Záryby koncepci uspořádání krajiny vymezením ploch v zastavěném a nezastavěném území, tj.:

- Ploch zeleně v podrobnějším členění podle funkce na:
 - Zeleň ochrannou a izolační – ZO
 - Zeleň přírodního charakteru - ZP
 - Zeleň soukromou a vyhrazenou – ZS
 - Zeleň na veřejných prostranstvích – ZV
- Ploch zemědělských - NZ
- Ploch vodních a vodohospodářských – W
- Ploch lesních - NL
- Ploch těžby nerostů - NT
- Návrh aktualizuje místní systém ekologické stability, zlepšuje jeho funkceschopnost vymezením interakčních prvků – stromořadí podél komunikací a přihlíží ke zřetelům prostupnosti krajiny v souladu s územním systémem ekologické stability.
- Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití určuje rovněž základní podmínky ochrany krajinného rázu (např. výškovou regulací zástavby, intenzitou využití pozemků v plochách apod.).

- V regulativech funkčního využití u zastavitelných ploch a ploch přestavby, které zasahují do vzdálenosti 50 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa se stanovuje, že při umísťování nové stavby bude respektována vzdálenost od okraje lesa
- Mimo zastavitelné území obce se stanovuje, že na pozemcích určených k plnění funkce lesa, pozemcích ploch zemědělských, se umožňuje vybudování účelových komunikací zajišťujících přístup na ně a jejich dopravní obsluhu, pokud jsou nezbytnou podmínkou jejich stanoveného způsobu využití
- Respektují se ochranná a bezpečnostní pásma od zařízení veřejné infrastruktury a patřičné vzdálenosti při navrhování funkčních ploch od stávajícího hřbitova.

Koncepce uspořádání krajiny a ochrany životního prostředí je vymezena ve výkresu č. 2: Hlavní výkres.

B. 3. Cíle ochrany a rozvoje hodnot.

Návrhem ÚP Záryby se naplňují požadavky a podmínky pro koordinovaný a harmonický rozvoj obce především v oblasti bydlení, rekreace, občanské vybavenosti, výroby a skladování, dopravy a veřejných prostranství. Na území obce Záryby se vyskytují kulturně civilizačních hodnoty, které je třeba chránit. Kulturně historicky nejcenějším objektem je budova školy, architektonicky hodnotnými stavbami jsou dále kaple sv. Anny, pomník u školy, zvonice, budova sokolovny. Areál školy č.p. 92 je zapsán v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek. Kulturně historický potenciál řešeného území obce Záryby je třeba účinně chránit a vhodně využívat nejen z hledisek kulturně etických, ale i ekonomických. Urbanistickou hodnotu představuje téměř intaktní zachovaná struktura zástavby centra Záryb. Správní území Záryby má charakter území s archeologickými nálezy. Ve Státním archeologickém seznamu je evidováno celkem 10 území s archeologickými nálezy, z nichž je 7 I. kategorie a 1 II. kategorie. Rozvoj obce a celého řešeného území sleduje splnění následujících základních cílů a požadavků ochrany a rozvoje jeho hodnot:

Kulturní hodnoty území

- respektováním zapsaných nemovitých kulturních památek a ostatních urbanisticky a architektonicky hodnotných areálů a objektů vymezením ploch změn využití území a zastavitelných ploch s vhodným, nerušícím funkčním určením
- vymezením centra obce a stanovením povinnosti prověřit podmínky při změnách využití ploch, novostavbách, přestavbách a nástavbách na stabilizovaných plochách územní studií
- rozmístěním ploch změn využití území a zastavitelných ploch a jejich regulací jsou respektovány urbanistické hodnoty území: centrum obce a dominanty, hladina zástavby, výška nové zástavby nenarušuje pohledové osy na dominanty,
- vymezením ploch veřejné a ostatní sídelní zeleně a veřejných prostranství je respektován záměr na obnovu obou hlavních ulic a dalších veřejných prostranství s veřejnou zelení
- celé řešené správní území obce Záryby, kterého se návrh ÚP týká, je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona o ochraně kulturních památek. V k.ú. Záryby a k.ú. Martinov se nachází celkem 8 registrovaných území I. a II. kategorie.

Přírodní hodnoty území

- chránit a posilovat stávající přírodní a kulturně historické hodnoty chráněných prvků přírody a chráněných území, zejména Evropsky významnou lokalitu Polabí u Kostelce
- chránit krajinný ráz a posilovat jeho přírodní a kulturní hodnoty
- stabilizovat plochy lesa
- stabilizovat plochy mimolesní zeleně, posilovat jejich zastoupení ve volné zemědělské krajině
- chránit zemědělský půdní fond I. a II. třídy ochrany jako přírodní bohatství
- zachovat a podporovat plnohodnotnou prostupnost krajiny
- zajistit ochranu před povodněmi umožněním navýšení přirozené retence v území a respektováním záplavového území
- klást důraz na kvalitní a zdravé životní prostředí, omezovat záměry v území tvořící zdroje znečištění

Civilizační hodnoty území

Dopravní infrastruktura:

- formou stabilizovaných a zastavitelných ploch jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury a zabezpečena jejich ochrana
- návrhem dopravní koncepce se zlepšuje využití a navrhuje rozvoj stávající dopravní infrastruktury,
- nově navržené zastavitelné plochy jsou dopravně navázány na stávající a prodloužené místní komunikace,
- problematika bezmotorové dopravy je řešena návrhem hlavních pěších a cyklistických tras, včetně požadavku na nutné minimální šířky těchto komunikací a koridorů,
- návrh koncepce dopravy zahrnuje stávající plochy silniční a drážní dopravy
- stabilizací a návrhem veřejných prostranství a jejich regulací je řešena potřeba veřejných parkovacích ploch.

Technická infrastruktura:

- Návrhem urbanistické koncepce je respektováno využití a účelný rozvoj stávající technické infrastruktury, její ochranná a bezpečnostní pásma
- Návrh nových zastavitelných ploch předpokládá rozvoj elektrorozvodné, vodovodní a plynovodní sítě a výstavbu kanalizační sítě v zastavitelných plochách a plochách přestavby.
- Návrh soustředěné zástavby v jižní a západní části zastavitelného území obce předpokládá připojení na čistírnu odpadních vod, rovněž u ostatních ploch změn využití území a zastavitelných ploch je řešeno napojení na čistírnu odpadních vod,
- Návrhem koncepce odkanalizování dešťových vod (dešťová kanalizace), především v obytných částech obce s větším rozsahem zpevněných ploch (např. ploch Z1 - Z2

v lokalitě „Na Cihelně“ a ploch Z10 – Z13 v lokalitách „U drnovky“ a „Na Okrouhlíku“) jsou vytvořeny základní předpoklady pro zvýšení retenčních schopností území

- Provedením bilančních výpočtů je stanoven výhledový elektrický příkon navrhovaných lokalit pro výstavbu, navrženy možnosti jejich napojení na elektrické rozvody a potřebná zařízení pro zásobování elektrickou energií,
- Podporuje se intenzivní využití stávající energetické infrastruktury (zemní plyn a elektřina v kombinaci s OZE),
- Koncepte odpadového hospodářství obce respektuje Plán odpadového hospodářství obce. Navrženou koncepcí nakládání s odpady nejsou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu, je respektován stávající systém, tj. svoz mimo řešené území.

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, jsou v grafické části dokumentace návrhu vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě jsou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha není graficky podrobněji řešena, pokud není tímto řešením zapotřebí vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymezit veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury je u zastavitelných ploch uvažováno s kalkulační velikostí pozemku 1000 m² na 1 rodinný dům, včetně podílu na ploše veřejných komunikací.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY, PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.

C. 1. Urbanistická kompozice.

Dominantním prvkem kompozice sídel Záryby a Martinov je údolní niva Labe s velkou říční osou řečiště Labe. Zástavba obou sídel je historicky uspořádána podél hlavní uliční osy silnice III. třídy č. 10158, jež je vedena v podstatě rovnoběžně s vodním tokem Labe. Zástavba původních zemědělských usedlostí je tudíž řadového ulicového typu a je velmi kompaktní, pouze s několika prolukami. Sekundární kolmou osu sídla Záryby tvoří silnice III/10159, obstarávající spojení Záryb se silnicí II. třídy Brandýs n. Labem – Neratovice. Krátký silniční úsek III/10159 je v Zárybech ukončen na levém břehu Labe bez přímého napojení na úsek do Křenku na pravém břehu Labe. Po obou stranách silnice III/10159 je seskupena většina zařízení občanské vybavenosti obce. Krajinná matrice je vytvářena většími souvislými celky orné půdy a zbytky lužních lesů v údolní nivě Labe, která je doplněna několika pásy krajinné zeleně, zpravidla podél odvodňovacích kanálů, zaústěných do Labe. Vlivem pokračující urbanizace původně samostatná sídla Záryby a Martinov splynula v jeden souvisle zastavěný útvar.

C. 2. Vymezení zastavitelných ploch, koridorů a ploch přestavby, územních rezerv, návrh organizace a využití území.

Návrhem ÚP Záryby se vymezují v celém správním území obce plochy s rozdílným způsobem využití, v souladu buďto s jejich stávajícím způsobem využití (plochy stabilizované) nebo podle požadovaného způsobu využití (plochy zastavitelné vně zastavěného území obce a plochy přestavby uvnitř zastavěného území obce). Každá z navrhovaných zastavitelných ploch a ploch změn využití území má vymezenou svoji funkci (účel), podmínky využití formou regulativů a případně též časové určení realizace předpokládaného využití (etapizaci). Systém vymezení a podmínek využití ploch s rozdílným využitím je podrobně specifikován v kapitole F. textové části ÚP a zakreslen v hlavním výkresu č. 2: "Urbanistická koncepce, uspořádání krajiny" a ve výkresu č. 1: "Základní členění území" grafické části dokumentace návrhu ÚP. Návrhem ÚP Záryby se vymezují následující zastavitelné plochy a plochy přestavby:

TAB. 1: ZASTAVITELNÉ PLOCHY, PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy přestavby

Kód plochy	Způsob využití	Rozloha (m2)
P1	BV	9357
P2	BV	4558
P3	BV	1495
P4	OV	2008
P5	SV	3899
P6	SV	1690
P7	BV	8702
P8	SV	3017
P9	BV	1651

Plochy zastavitelné

Kód plochy	Způsob využití	Rozloha (m2)
Z2	BV	50300
Z5	BV	10035
Z9	BV	91828
Z10	VD	13634
Z11	BV	614
Z12	BV	51847
Z13	BV	9064
Z14a	BV	2040
Z14b	BV	2922
Z15a	SV	753
Z15b	SV	1447
Z17	BV	1701
Z18	OV	3053

Územní rezervy

Kód plochy	Způsob využití	Rozloha (m2)
R1	DS	16475
R2	BV	11305

R3	W	17501
----	---	-------

Plochy přestavby celkem: 36377 m², tj. 3,64 ha
Plochy zastavitelné celkem: 267303 m², tj. 26,73 ha
Plochy územních rezerv celkem: 45229 m², tj. 4,52 ha

Návrhem ÚP Záryby se barevným odlišením a indexem funkce ve správním území obce vymezují významné, souvislé plochy zeleně různého charakteru a způsobu využití:

- Zeleň ochranná a izolační – ZO
- Zeleň přírodního charakteru – ZP
- Zeleň soukromá a vyhrazená – ZS
- Zeleň na veřejných prostranstvích – ZV

Součástí systému sídelní zeleně je dále zeleň situovaná v zastavitelných plochách a v plochách přestavby uvnitř zastavěného území a dále vně zastavěného území obce na plochách:

- NZ – plochy zemědělské
- NL – plochy lesní

Součástí systému zeleně jsou dále významné krajinné prvky, památné stromy a stromořadí. Výše uvedený systém sídelní zeleně doplňuje zeleň v plochách s jinou dominantní funkcí, např. doprovodná či izolační zeleň na plochách dopravní infrastruktury, či na plochách smíšených výrobních, plochách občanského vybavení, plochách pro sport a rekreaci, zeleň na ploše hřbitova, atp... Stávající stabilizované i nově navržené plochy zeleně jsou zakresleny s uvedením jejich funkce v hlavním výkresu č. 2 grafické části dokumentace.

Řešené území se nenachází v žádném z vyhlášených přírodních parků určených k ochraně krajinného rázu. Rovněž v blízkém okolí se území s touto ochranou nevyskytují.

Dle získaných informací je připravováno vyhlášení přírodního parku Brandýsko-Neratovické luhy, uvnitř kterého se téměř celé zájmové území nachází. Tento návrh je bez podrobnější specifikace zařazen do schváleného ÚP VÚC Pražského regionu

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

Návrh ÚP Záryby navrhuje koncepci rozvoje veřejné infrastruktury území na plochách:

- dopravní infrastruktury
- technické infrastruktury
- občanské vybavenosti
- veřejných prostranství

Prostorové vymezení ploch a koridorů veřejné infrastruktury je uvedeno systematicky a včetně základních podmínek pro jejich umístění v následujících kapitolách D. 1. – D. 4. Územní vymezení řešení veřejné infrastruktury je zakresleno ve výkresu č. 3: „Koncepce dopravní a technické infrastruktury“.

D. 1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešení dopravní infrastruktury je zobrazeno ve výkrese č. 2 a 4.
Územní plán respektuje ochranná pásma pozemních komunikací.

D. 1. 1. Silniční doprava

- a) Územní plán vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu paralelní komunikaci WD 01 (osu) jihozápadní části správního území obce mezi úseky silnic III/10158 a III/10159
- b) U zastavitelných ploch a ploch změn využití území pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví v platném znění.

D. 1. 2. Železniční doprava

Jihozápadním cípem katastrálního území Martinov prochází krátký úsek regionální trati č. 074 Neratovice – Čelákovice, která však vzhledem ke vzdálenosti nejbližší zastávky cca 3 km od centra obce má pro Záryby pouze omezený význam

D. 1. 3. Vodní doprava

Severní okraj správního území Záryby tvoří sledovaná, dopravně významná Labská vodní cesta IV. třídy celostátního významu. Žádná zařízení vodní cesty nejsou ve správním území obce umístěna. Při severní hranici řešeného území je vymezena část koridoru územní rezervy pro výhledovou výstavbu průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe.

D. 1. 4. Veřejná doprava

- a) Koncepce veřejné dopravy zůstane zachována, její další rozvoj nevyžaduje opatření v územním plánu
- b) Respektuje se stávající vedení linek veřejné autobusové dopravy včetně polohy a rozmístění autobusových zastávek s časovou dostupností do 8 minut z převážné části obytných území

D. 1. 5. Pěší a cyklistická doprava

Územní plán stabilizuje rozšíření sítě cyklotras v souladu s koncepcí cyklodopravy Středočeského kraje a navrhuje nové úseky pěších komunikací pro zlepšení průchodnosti zastavěného území obce

D. 1. 6. Doprava v klidu a dopravní zařízení

- a) Územní plán nevymezuje nové plochy pro parkování vně zastavěného území obce.
- b) Územní plán vymezuje území, v nichž podmínky využití, včetně dopravy v klidu, stanoví regulační plány
- c) Územní plán nenavrhuje výstavbu dopravních zařízení.

- d) V zastavitelných a přestavbových plochách pro bydlení musí být vymezena místa pro parkování vozidel návštěvníků podle platných předpisů.

D. 2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Řešení technické infrastruktury je zobrazeno ve výkresu č. 4. Při budování sítí technické infrastruktury budou respektována pravidla koordinace sítí podle platných předpisů. Územní plán respektuje ochranná a bezpečnostní pásma staveb a zařízení technické infrastruktury (ve výkresech jsou zakreslena, pokud to umožňuje měřítko výkresu).

D. 2. 1. Zásobování vodou

- a) Zásobování vodou bude řešeno v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizace Středočeského kraje.
- b) Pro zásobování vodou budou využity stávající zdroje, které mají dostatečnou kapacitu.
- c) Nové vodovodní řady budou vedeny, pokud možno, ve veřejných prostorech. Tam, kde to možné není, budou úseky vodovodních řadů stanoveny veřejně prospěšnými stavbami
- d) Stávající zdroje požární vody zůstanou zachovány.

D. 2. 2. Kanalizace

- a) Odkanalizování bude řešeno v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizace Středočeského kraje.
- b) Územní plán navrhuje vybudování tlakové splaškové kanalizace, nespecifikuje však její technické provedení.
- c) Územní plán stabilizuje plochu stávající čistírny odpadních vod v severní části zastavěného území obce
- d) Kanalizační stoky budou vedeny, pokud možno, ve veřejných prostorech. Tam, kde to možné není, budou úseky kanalizačních stok stanoveny veřejně prospěšnými stavbami
- e) Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch soukromých pozemků budou likvidovány přímo na těchto pozemcích
- f) Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány co nejbližší místa spadu v zasakovacích plochách, nebo svedeny do stávající dešťové kanalizace.

D. 2. 3. Zásobování elektrickou energií

- a) Územní plán navrhuje přeložky nadzemního vedení VN, které protíná zastavitelné plochy Z 9 a Z 14

- b) Územní plán navrhuje výstavbu nezbytných nových distribučních trafostanic 22/0,4 kV v zastavitelných plochách dle výkresů č. 2 a č. 4, včetně podzemního přívodního vedení. Umístění trafostanic musí být upřesněno v územním řízení tak, aby byly přístupné z veřejného prostoru pro stavební a požární techniku.

D. 2. 4. Zásobování plynem

Zastavitelné plochy budou na plynovodní síť napojeny STL přívodem s NTL regulací pro každý objekt.

D. 2. 5. Vytápění

- a) Hlavním topným médiem zůstává zemní plyn, jednotlivé objekty budou vytápěny individuálně.
- b) V místech mimo dosah plynovodní sítě lze využívat jiná paliva za předpokladu splnění požadavků na ochranu ovzduší.
- c) Územní plán podporuje využívání netradičních a obnovitelných zdrojů.

D. 2. 6. Spoje

- a) Stávající systém spojů vyhovuje a umožňuje další rozvoj v rozvojových plochách dle výkresů č. 2 a č. 4.

D. 2. 7. Odpadové hospodářství

- a) Stávající systém odpadového hospodářství vyhovuje a pro další rozvoj nevyžaduje opatření v územním plánu.

D. 3. Občanské vybavení

- a) Územní plán stabilizuje plochy pro občanské vybavení, tj. pro stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- b) Územní plán rovněž navrhuje nové plochy občanského vybavení – zařízení sociálních služeb a péči o rodinu v zastavitelné ploše Z 18.

D. 4. Veřejná prostranství

Územní plán stabilizuje stávající a vymezuje nová veřejná prostranství pro zajištění přístupu k zastavitelným a přestavbovým plochám a pro vytvoření pěších propojení uvnitř zastavěného území.

D. 5. Ochrana obyvatel

D. 5. 1. Zabezpečení civilní ochrany.

Potřeby civilní ochrany a její materiální zabezpečení budou zajišťovány podle schváleného Havarijního plánu obce a podle Havarijního a krizového plánu Středočeského kraje. **Materiály civilní ochrany a humanitární pomoci** nejsou na území obce skladovány. Přesunuty byly do skladů HZS Středočeského kraje a v případě potřeby bude zřízeno výdejní centrum, a to v objektu obce nebo v hasičské zbrojnici.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou bude prováděno z hydrantových hlavic osazených ve vzdálenosti cca 150 m na zásobovacích řadech veřejného vodovodu, případně cisternami s pitnou vodou po silniční síti obce Záryby do prostoru distribuce **na veřejných prostranstvích obce**, která jsou vymezena ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“

Veřejný vodovod Záryby zásobuje cca 95% obyvatelstva obce. Vodovodní síť po dobudování v zastavitelných plochách a plochách přestavby bude možno považovat za vyhovující.

Veřejný vodovod Záryby je napojen na vodovodní soustavu Brandýs n. L. – Stará Boleslav, z které jsou zásobovány obě místní části Záryby a Martinov s perspektivou dalšího rozšíření západním směrem a případně možným propojením s oblastním vodovodem Kladno – Slaný – Kralupy – Mělník.

Nouzové zásobování vodou, včetně průběžné kontroly kvality vody je dále možné provádět z nyní odstaveného staršího vodovodu s některými uličními řady nevyhovujícího profilu a z rovněž odstavených veřejných studen.

Z hlediska účinného hasebního zásahu se navrhuje následující odběrná místa vody:

- veřejný vodovod obce (po dobudování zásobovací rozvodné sítě)
- vodní plochy na území, zakreslené ve výkresu č. 4: „Koordináční výkres“

Všechna navržená odběrná místa jsou dostupná pro požární techniku po silnicích II. a III. třídy nebo po zpevněných místních komunikacích.

Jako **plocha pro vyvezení nebezpečných látek** v případě mimořádné události či ohrožení obyvatel je určen areál ČOV, v k.ú. Záryby.

Záryby jsou **zásobovány elektrickou energií** z nadřazené VVN sítě venkovním vedením VN. V zastavěných územích je síť VN většinou vedena podzemním kabelovým rozvodem. V řešeném území je 9 trafostanic různého provedení a výkonu. Rozvodná síť NN je provedena zčásti jako kabelová, avšak v řadě lokalit na okrajích zastavěného území jsou v provozu staré nadzemní rozvody. Správní území obce Záryby je napojeno na nadřazené rozvodny 110/22 kV Toušeň a Třeboradice. Řešením alternativního zásobování obce elektřinou je operativní zásobování místní sítě z jiné rozvodny.

D. 5. 2. Ukrytí obyvatelstva řešeného území v případě mimořádných událostí.

V Zárybech nejsou ani obcí, ani Hasičským záchranným sborem provozovány žádné podzemní nebo tlakově odolné úkryty CO. V minulosti vytypované prostory nouzového ukrytí (téměř ve všech běžných stavebních objektech a zejména pro válečný stav) jsou pouze archivovány a nejsou aktivní. Ukrytí je plánováno výhradně v protiradiačních úkrytech, budovaných po vyhlášení stupňů pohotovosti svépomocí obyvatelstva (PRÚ – BS)

Stálé tlakově odolné úkryty, ani stálé protiradiační úkryty v obci nejsou. Improvizované úkryty typu IZ budované svépomocí chrání proti ozáření a radiačnímu spadu. Nechrání však proti účinkům jedovatých látek, bojových plynů a aerosolů, ani průmyslových škodlivin.

Celková kapacita těchto úkrytů je postačující jak pro ukrytí obyvatelstva obce, tak i pro dojíždějící pracovníky a žáky školy na území obce. Představuje i rezervu pro plánovaný nárůst obyvatel během návrhového období územního plánu. Doběhové vzdálenosti jsou ve většině případů do 100 m, nikde nepřesahují 200 m a jsou proto vyhovující. Z důvodu optimalizace doběhové vzdálenosti se doporučuje v rámci plánované obytné zástavby zřídit v suterénech rodinných domů v rozvojových zónách úkryty typu IZ s odpovídající kapacitou.

D. 5. 3. Ohrožení obyvatelstva možnou průmyslovou havárií, havárií na pozemních komunikacích a produktovodech, spojených s únikem škodlivých látek.

Správní území obce Záryby je vzdáleno cca 7 km od areálu chemické výroby Spolana Neratovice, a.s. V případě mimořádné události spojené s únikem nebezpečných látek (např. chlor, čpavek, propylen) může se obec nacházet v ohroženém prostoru. Jednotlivé varianty mimořádných událostí spojených s únikem nebezpečných látek, které mohou ohrozit obyvatelstvo obce, jsou popsány v havarijních kartách, uložených na Obecním úřadu v Zárybech. V Zárybech nejsou žádné objekty s větším množstvím nebezpečných látek. Řešené území může být ohroženo možnou průmyslovou havárií produktovou – VTL plynovodů. Návrh územního plánu respektuje schválenou koncepci zásobování obce plynem ve Změnách č. 1 a 2 ÚPO Záryby. V nové zástavbě se provádí pouze STL rozvod s NTL redukční stanicí pro každý z objektů. S výjimkou několika okrajových lokalit je plyn rozveden po celém zastavěném území. Za opatření týkající se možné havárie STL plynovodů jsou odpovědní jeho provozovatelé. Havarijní plány jsou uloženy u Hasičského záchranného sboru, a provozovatelů produktovodů.

V Zárybech není žádný subjekt zařazený podle zákona o prevenci závažných havárií do skupiny B ve smyslu zákona č. 59/2006 Sb., (se zpracovanou bezpečnostní zprávou, plány fyzické ochrany objektu a vnitřním havarijním plánem). Nebyly proto stanoveny krajským úřadem žádné zóny havarijního plánování, jakožto území v okolí objektu nebo zařízení, v němž by krajský úřad uplatňoval požadavky havarijního plánování formou vnějšího havarijního plánu.

Ohrožení řešeného území představuje transport nebezpečných látek po železniční trati č. 074, silnici II/101 a silnicích III. třídy, procházejících územím obce. V případě havárie s únikem neznámých látek bude neprodleně vyrozuměn Hasičský záchranný sbor a Policie ČR.

D. 5. 4. Vyrozumění a varování obyvatelstva.

Obec Záryby je zařazena do Jednotného celostátního systému varování obyvatelstva v případě jeho ohrožení. V obci je umístěna na střeše budovy hasičské zbrojnice elektronická siréna.

Hranice garantované technické slyšitelnosti varovné sirény je 1 500 m.

V obci je zaveden bezdrátový systém místního rozhlasu, který v případě ohrožení slouží k zprostředkování doplňujících informací, objasnění příčin mimořádné situace a k vydání pokynů pro zabezpečení ochrany. V případě ohrožení státu a vyhlášení mimořádných opatření budou podrobné informace vyvěšeny ve vývěskách obecního úřadu.

D. 5. 5. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní a povodní Q 100

V území obce leží záplavové území stoleté vody Labe s vymezenou aktivní zónou. Křivky Q 100 dalších drobných vodotečí, protékajících obcí, nebyly vymezeny. Záplavová území při místním vzduť vodní hladiny v důsledku extrémních přívalemých srážek

jsou v návrhu rozvojových zón obce respektována a navrhovaná zástavba do nich nezasahuje (viz „Hlavní výkres – urbanistická koncepce a uspořádání krajiny“). Záplavové území povodně Q 100, jeho aktivní zóna jsou zakresleny v grafické části systému GIS Středočeského kraje a ve výkresu č. 4: „Koordinační výkres“ v měřítku 1:5000. Do severozápadního okraje nezastavěného území obce zasahuje území zvláštní povodně Labe, které je rovněž zakresleno ve výkresu č. 5: „Koordinační výkres“.

D. 5. 6. Objekty zvláštního významu – objekty možného napadení

Ve správním území obce Záryby se nenacházejí objekty zvláštního významu s rizikem možného napadení v případě mimořádné události, či válečného konfliktu.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.

E. 1. Uspořádání krajiny a využití ploch.

Na správním území Záryby se vyskytuje rozmanitá a hodnotná krajina, vytvářená řadou oblastí a míst krajinného rázu, např.:

- Krajinou zemědělského charakteru
- Krajinou příměstského charakteru
- Krajinou údolní nivy řeky Labe
- Místy s harmonickým měřítkem i prostorovými vztahy

Charakteristické je velmi nízké zastoupení lesů (cca 1%) a nízký koeficient ekologické stability 0,10. Výše uvedené uspořádání krajiny je prostorově vymezeno a zakresleno ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny“.

Koncepce uspořádání krajiny zachovává polyfunkční charakter krajiny, který podporuje její vyvážené hospodářské a rekreační využití, a současně chrání stávající ekologicky a esteticky cenné prvky krajiny.

Pro řešení uspořádání krajiny jsou v územním plánu uplatňovány tyto zásady:

- Zajištění ochrany stávajících přírodních a přírodně blízkých ploch zvyšujících ekologickou stabilitu a diverzitu krajiny. Stabilizace chráněných území a chráněných prvků přírody.
- Zajištění podmínek pro vytvoření polyfunkčního charakteru krajiny, který zajišťuje vyvážené hospodářské a rekreační využití, spolu s ochranou stávajících ekologicky a esteticky cenných prvků krajiny.
- Zajištění ochrany území hodnotných z pohledu krajinného rázu, v ostatních územích zajištění podmínek pro navýšení hodnot krajinného rázu (zejm. systémem sídelní a doprovodné zeleně, prostorovou regulací).
- Vymezení zastavitelných ploch musí vyhovět požadavkům na vnitřní funkčnost sídel, minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy a pozemků určených k plnění funkcí lesa a zachování uceleného obrazu sídla při respektování pohledových horizontů.

Způsob využití navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby uspořádání krajiny negativně neovlivní.

E. 2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití.

Nezastavěné plochy území obce Záryby se z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití člení na:

- ZV – zeleň na veřejných prostranstvích
- ZS – zeleň soukromá a vyhrazená
- ZO – zeleň ochranná a izolační
- ZP – zeleň přírodního charakteru
- W – plochy vodní a vodohospodářské
- NZ – plochy zemědělské
- NL – plochy lesní
- NT – plochy těžby nerostů

Krajinný ráz a funkci neurbanizovaných území dále dotvářejí některé plochy s primární odlišnou dominantní funkcí, jako např. plochy veřejných prostranství PV. Plochy nezastavěného území obce s rozdílným způsobem využití jsou zakresleny ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny“.

E. 3. Územní systém ekologické stability a prostupnost krajiny.

Součástí ÚP Záryby jsou navržené, jednoznačně prostorově definované plochy skladebných prvků územního systému ekologické stability. Tyto prvky jsou v řešeném území zastoupeny v úrovni nadregionální, regionální a lokální:

Dominantním prvkem ÚSES je nadregionální biokoridor NRBK 30 a NRBK 31 o dvou osách – NRBK K10/N (nivní řada) a NRBK K10/V (vodní řada). Nadregionální biokoridor sleduje tok Labe (K10/V) a zahrnuje lužní lesy, mokřiny, louky a slepá ramena zbylá v říční nivě po původním neregulovaném korytě řeky (K10/N). Do tohoto nadregionálního biokoridoru je vloženo několik lokálních i regionálních biocenter. Některé plochy v biokoridoru jsou navrženy jako maloplošná chráněná území.

V severní části řešeného území se vyskytuje lokální biocentrum (LBC 179) – Zárybsko (součást návrhu maloplošného chráněného území). Jedná se o zbytek zazemnělého labského meandru, střídavě mokřady a louky s přirozenými společenstvy rákosin, vysokých ostřic, křovinatých vrb a olšin. Výskyt obojživelníků a vodního hmyzu, útočiště zvěře. Plocha cca 4 ha.

Část řešeného území leží v ochranném pásmu nadregionálních biokoridorů, které má rozsah 2 km od jejich osy. V nadregionálním biokoridoru se mimo výše charakterizované LBC Zárybsko nacházejí:

RBC 1476 – Křenek (v jiných zdrojích označeno jako RBC 18) - velmi cenné mokřady, rašeliniště a zamokřené louky. Ve vytěžených lokalitách po těžbě štěrkopísků jsou vodní plochy, zbytek území zaujímají mokřady a nevyužívané louky. Je to cenná lokalita výskytu vzácných a chráněných rostlin, vodního ptactva, obojživelníků a bezobratlých, zejména hmyzu. Plocha RBC 1478 je cca 100 ha. Nejcenější část biocentra je vyhlášena jako VKP 99 – Křenecký luh, který zahrnuje rozsáhlé rašeliniště, z části vytěžené, s výhodnými podmínkami pro úkryt a hnízdění vodního i zpevného ptactva a obojživelníků o ploše přibližně 38 ha.

RBC 1477 – Slepé rameno Labe jsou cenná společenstva vodní i nivní. Leží v k.ú. Kostelec nad Labem, pro řešené území obce Záryby je důležitým vazebným biocentrem.

LBC 180 – Mokrý louka - biocentrum zahrnuje jihozápadní část lesních porostů u Křeneckého jezera. Jde o porosty vrb, olší a topolu charakteru lužního lesa. V podrostu jsou keře, rákosiny a třtinové porosty. Plocha je cca 6 ha.

LBC 181 – Výmoly - vymezené funkční biocentrum – mokřadní společenstva, nevyužívané vlhké louky a mokřady. Rozbahněné půdy porostlé třtinou a rákosem. Plochu má cca 9 ha.

Vymezeným prvkům ÚSES poskytují v území oporu interakční prvky.

- IP 1 „stoka G“,
- IP 2 meliorační strouha,
- IP 3 mladá olšina
- IP 4 rákosiny, budou odtěženy schválenou těžbou štěrkopísků
- IP 5 polní pěšina, bude odtěžena a obnovena
- IP 6 okraj lesa

Významné krajinné prvky

Z definice významných krajinných prvků (zákon 114/1992 Sb.) je zřejmé, že část řešeného území leží v zákonem vymezeném VKP – údolní nivě. VKP ze zákona představují rovněž blízké vodoteče – Labe a menší toky či porosty podél vodotečí.

Registrovaný významný krajinný prvek Lom u Martinova se nachází mezi okrajem zastavěného území sídla Martinov a levým břehem Labe. Je zakreslen ve výkresu č. 4.

Zvláště chráněná území přírody.

V řešeném území není a ani se v jeho nejbližším okolí nenachází vyhlášené zvláště chráněné území (dle zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění).

V severní a východní části zasahuje do řešeného území navržené maloplošné chráněné území Zárybsko, které bylo pro své přírodovědné hodnoty využito jako upřesněná trasa NRBK K10/N. Do severozápadní části řešeného území okrajově zasahuje Evropsky významná lokalita Polabí u Kostelce soustavy Natura 2000 (Přírodní památka) – viz výkres č. 4 a č. 5.

Prvky systému ekologické stability jsou v návrhu ÚP vymezeny částečně jako navržené, tedy nefunkční – viz výkres č. 2: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny“ a č. 5: „Koordinační výkres“ v měřítku 1: 5000.

Prostupnost krajiny se zajišťuje plným respektováním stávající cestní sítě a posiluje návrhem cyklotrasy a ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství dle výkresu č. 3.

E. 4. Ochrana před povodněmi.

Hydrologicky spadá zájmové území do povodí Labe, základní erozní bázi a odvodňovací osou je přímo řeka Labe (č.h.p. 1-05-04, tj. Labe před soutokem s Jizerou až po soutok s Vltavou). Generelní směr toku řeky Labe je v této oblasti od JV k SZ se spádem pouze několik promile. Území se vyskytuje v úvodí Labe, resp. v povodí umělé strouhy Borecká svodnice, jež ústí do mrtvého ramene Labe pod jezem v Kostelci (hydrologické pořadí 1-05-04-019). Do Borecké svodnice ústí zprava bezejmenný tok, odtékající z vytěžené zatopené pískovny Ovčáry. Úroveň hladiny vody v Labi a jeho průtoky jsou antropogenně ovlivňovány z důvodu udržení lodní dopravy na Labi. Dlouhodobý průtok Labe nad soutokem s Hlavnovským potokem činí 96,8 m³.s⁻¹.

Hranice záplavového území 100 - leté vody a aktivní zóna záplavového území jsou patrné z výkresu č. 5: „Koordinační výkres“. Ochrana před přívalovými dešti a retence území

se posilují návrhem ploch zeleně, polyfunkčních prvků ÚSES a návrhem nových úseků veřejné vsakovací dešťové kanalizace dle výkresu č. 3: „Koncepce dopravní a technické infrastruktury“ v měřítku 1:5000.

E. 5. Ložiska nerostných surovin a jejich využití.

V řešeném území probíhá těžba štěrkopísků na nevýhradním ložisku Záryby-Křenek (D 5273100) a jejich následná úprava. Plocha ložiska zasahuje i na území sousedních obcí Křenek, Ovčáry a Kostelec nad Labem. Těžba využívá k úpravě suroviny stávající technologický aparát společně s technickým zázemím sloužící provozu a pracovníkům v pískovně Křenek. Toto technické zázemí je spojeno účelově vybudovanou dočasnou komunikací s pevným povrchem se silnicí III/10158 a dále se silnicí II/101. Těžba plynule navazuje na těžbu v pískovně Křenek. Plocha ložiska je tvořena pozemky se zemědělskou půdou. Zásoby suroviny se nacházejí nad i pod úrovní hladiny podzemní vody. Dobývání je prováděno v jednom řezu v celé ploše ložiska z vody. Vlastní těžbě předchází skrývka ornice a podorníci. Těžba se provádí za podmínek, stanovených vydanou změnou č. 3 ÚPO Záryby.

Zastavitelné území obce Záryby není nijak ovlivněno výskytem ložisek nerostných surovin. Poddolovaná území ani vlivy starší těžby se na řešeném území nevyskytují. Do řešeného území nezasahují ani aktivní či pasívní sesuvná území, avšak mohou se projevit dlouhodobé důsledky na něm provedených zemních prací. Ložiska nerostných surovin jsou zakreslena ve výkresu č. 4: „Koordinační výkres“.

E. 6. Protierozní opatření.

Návrhem ÚP Záryby se nenavrhují specifická protierozní opatření. Protierozní funkci plní navržené polyfunkční interakční prvky ÚSES, pásy navržené ochranné izolační zeleně a navržené úseky veřejné dešťové vsakovací kanalizace. Ochrana proti erozi břehových hran vodotečí a vodních ploch bude podrobně řešena příslušným projektem rekultivace a návrhem komplexních pozemkových úprav.

E. 7. Hygiena životního prostředí

Územní plán přistupuje k problematice hygieny životního prostředí z několika hledisek: kvalita ovzduší, kvalita vody, odpady, hluk, radonové riziko a brownfields.

Územní plán podmiňuje nově vymezené plochy výroby návrhem a realizací opatření pro omezení negativního dopadu na životní prostředí v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Dále s ohledem na snížení hluku v území, územní plán stabilizuje a nově vymezuje plochy zeleně (ZO, ZV).

Územní plán stabilizuje plochu čistírny odpadních vod na pozemku p.č. 592/1 v k.ú. Záryby (viz výkres č. 2). Územní plán nevymezuje nové skládky odpadů ani plochy asanace.

Na většině správního území Záryby se nachází nízké až střední radonové riziko. Územní plán v této věci nestanoví žádná specifická opatření.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JE STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

F. 1. Stanovení podmínek pro změny v území

F. 1. 1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití jako plochy:

STABILIZOVANÉ, tj. bez větších plánovaných zásahů, s prvky funkční regulace, které jsou převážně shodné se současným stavem;

PLOCHY ZMĚN, tj. plochy navržených změn využití s určenou funkční regulací. Plochy změn uvnitř zastavěného území jsou **plochy přestavby**, plochy změn vně zastavěného území jsou **zastavitelné plochy a plochy nezastavěného území** (zeleň, plochy zemědělské, lesní, vodní a vodohospodářské).

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže odporují charakteru předmětné lokality svojí kapacitou, polohou nebo účelem, nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.

Hlavní využití: určuje převažující účel využití

Přípustné využití: určuje účely, ke kterým může být příslušná plocha využita bez omezení

Podmíněně přípustné využití: určuje účely, u kterých je třeba zvažovat případné dopady na funkci hlavní z hlediska hygienického, provozního či architektonického a podmínky, při jejichž splnění je využití plochy přípustné.

Nepřípustné využití: určuje účely a činnosti, které nelze v daném území akceptovat.

Další podmínky využití: dále obecně pro všechny plochy upřesňují způsob a možnosti využití daného území.

Specifické podmínky využití: dále konkrétně pro jednotlivé plochy změn upřesňují způsob, limity a možnosti využití daného území.

Omezení změn v užívání staveb:

- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „nepřípustné využití“, musí při jakýchkoliv požadovaných úpravách změnit využití tak, aby odpovídalo kategorii „přípustné využití“ nebo „podmíněně přípustné využití“,

- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „podmíněně přípustné využití“, mohou využití zachovat nebo změnit tak, aby odpovídalo kategorii „přípustné využití“,
- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „přípustné využití“, mohou změnit využití tak, aby odpovídalo kategorii „podmíněně přípustné využití“
- stavbou hlavní je stavba, která slouží realizaci stanoveného funkčního využití (hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití) plochy, jejíž součástí je pozemek, na kterém stavba hlavní stojí
- provozní plocha zařízení veřejné vybavenosti je součtem užitkové plochy pro hlavní funkci zařízení (např. prodejní plochy, atd.), plochy pro skladování a manipulaci, plochy pro administrativu a řízení, ploch technické vybavenosti a ploch pro parkování zákazníků a klientů
- rekreační chata je stavba pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou obvykle do 25 m², jedním nadzemním podlažím a (případně) podkrovím a podsklepením a výšce hřebene max. 5 m od rostlého terénu.

Zajištění podmínek pro plánování v nezastavěném území obce: Pro zajištění podmínek pro územní plánování ve volné zemědělské krajině, mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch, lze v rámci pozemkových úprav měnit využití území, bez nutnosti změny územního plánu a to vzájemně u druhů pozemků orná půda, zahrada, trvalý travní porost, vodní plocha a lesní pozemek. Na základě prokázání dlouhodobého nesouladu využití pozemku s vedením pozemku dle katastru nemovitostí lze po projednání s příslušnými orgány měnit využití pozemků mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch bez nutnosti změny územního plánu. Umisťování staveb, zařízení a ostatních opatření pro těžbu nerostů v nezastavěném území obce mimo vymezenou plochu těžby nerostů – NT územní plán vylučuje.

F. 1. 2. Stanovení podmínek změn využití ploch pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných vlivů na životní prostředí.

Při povolování změn využití území obce budou dodrženy následující zásady a opatření:

Opatření z hlediska vlivů na půdu

- Při povolování obytné zástavby postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost území, obslužnost neodňatých zemědělsky obhospodařovaných pozemků, funkčnost investic do půdy, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nepevných pozemků.

Opatření z hlediska dopravní zátěže území

- Pro konkretizaci vedení ploch a koridorů pro dopravu aktualizovat dopravní model obce se zohledněním nových návrhových ploch. Na základě výsledků tohoto modelu

a případného hlukového posouzení kritických míst zpracovat konečné vyhodnocení potřebnosti a přínosu dopravního řešení obce.

Opatření z hlediska hlukové a imisní zátěže

- Při umísťování podnikatelských aktivit a obslužných ploch (zejména parkovišť) ve fázi územního řízení konkretizovat vliv hlukové a imisní zátěže a navrhnout potřebná protihluková opatření.
- Z hlediska imisní zátěže podporovat podle možností vytápění ušlechtilými palivy (zemní plyn, el. energie, obnovitelné zdroje) nebo výstavbu energeticky úsporných staveb a úpravu staveb stávajících (zateplených, případně energeticky pasivních).

Opatření z hlediska zvýšení produkce odpadů a odpadních vod, zvýšení rizika havárií

- Při budování parkovacích ploch je doporučeno přednostně použít zatravněvací panely.
- U případně produkováných odpadních technologických vod a u vod potenciálně znečištěných (z parkovacích ploch se souvislým povrchem) vyžadovat, aby jejich čištění bylo zajištěno v místě jejich vzniku, pokud nejsou napojena na veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV.

Opatření z hlediska změn odtokových poměrů

- Podle dispozičních možností jednotlivých nově navrhovaných rozvojových ploch důsledně požadovat, aby neznečištěné dešťové vody byly přednostně zasakovány co nejblíže místa jejich vzniku, nebo byly odváděny za použití retence do místních vodotečí.
- Zachovávat retenční schopnosti udržováním zatravněných pásů podél vodotečí a vodních ploch.

Opatření z hlediska vlivů na veřejné zdraví

- Pro nově navržené plochy změn v blízkosti silnice II/101 je obytná funkce ploch podmíněně přípustná pro bydlení prokázáním nepřekročení hlukových limitů z dopravy vůči zástavbě.
- Plochy pro výrobu a skladování v blízkosti bytové zástavby musí být určeny pro neobtěžující aktivity tak, aby byly v obytné zástavbě dodrženy limity hluku, včetně zahrnutí hluku z přidružené dopravy
- Těžba štěrkopísku v lokalitě Zárybsko musí probíhat při dodržení hygienických limitů a za ostatních podmínek, stanovených schváleným plánem dobývání ložiska.

F. 2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, základní podmínky pro ochranu krajinného rázu.

Podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití se podrobněji upravují takto:

Územní plán Záryby

F. 2. 1. Plochy bydlení

BH – BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- zařízení lokálního významu: sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, dětská hřiště, sportovní a relaxační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost),
- parkoviště pro osobní automobily.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb, ubytovny, autoservisy a autobazary.

Podmíněně přípustné využití:

- v parteru bytových domů provozovny administrativy, maloobchodu a služeb, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v bytovém domě a ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy. Plochy pro administrativu, maloobchod a služby musí být součástí hlavní stavby na pozemku pro bydlení. Nepřípustné je umísťování do samostatných izolovaných monofunkčních objektů.

Další podmínky využití:

- Plochy zeleně ve stabilizované ploše BH jsou územně chráněny a tudíž nezastavitelné. Jednotlivé výjimečné případy jejich odlišného využití se podmiňují řádným odůvodněním, prokazujícím respektování prostupnosti území, příslušných podmínek prostorového uspořádání a zásad ochrany krajinného rázu
- Nové zastavitelné plochy BH se nevymezují
- Hladina zástavby stabilizované plochy BH zůstane zachována

BI – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – ČISTÉ

Hlavní využití:

- bydlení v různých typologických formách rodinných domů

Přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- parkovací a odstavná stání pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

- služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy,
- zařízení lokálního významu: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, dětská hřiště, sportovní a relaxační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost, pokud jejich provoz nenarušuje podmínky zdravého bydlení
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování automobilů nad 1,5 t s výjimkou dopravní obsluhy, ubytovny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální výměra parcel pro výstavbu rodinného domu se stanovuje 800 m², pokud specifické podmínky využití jednotlivých ploch nestanoví jinak.
- koeficient zastavění pozemku = 0,3, tj. nejvýše 30% výměry pozemku smí být zastavěno
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,6 (tj. 60 % z celkové plochy pozemku)
- Individuální, samostatně stojící RD jsou maximálně o dvou nadzemních podlažích s podkrovím, o výšce objektů po korunní římsu max. 8 – 10 m

- Srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku. Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.
- Pozemky rodinných domů a zahrady nemohou být používány jako trvalé skladištní a skládkové plochy, autobazary, skladiště šrotu apod., či pro stánkový prodej.
- Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení
- Všechny nové RD budou vybaveny garážemi a (nebo) odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1:1,5 (tj. 2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- Není přípustná výstavba nových rodinných domů v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru, pokud nový rodinný dům není umístován na pozemek o minimální výměře 800 m² a splňující požadavky § 20 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Při umístování stavby hlavní pro bydlení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa

Další podmínky využití:

- u zastavitelných ploch pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví v platném znění
- Po obvodě všech parcel se vylučuje oplocení o výšce větší než 200 cm od rostlého terénu, měřeno ze strany veřejné komunikace nebo nezastavěného území.
- Novostavby, stavby po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu
- pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení

Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy BI	Specifická podmínka využití
Stávající stabilizované plochy	Novostavby RD budou připojeny ke kanalizaci a vodovodu pro veřejnou potřebu. Pokud v územním řízení nebude prokázána kapacitní dostatečnost veřejného vodovodu, je podmínkou připojení na veřejný vodovod rekonstrukce a rozšíření kapacity veřejné vodovodní sítě.

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského typu.

Územní plán Záryby

Přípustné využití:

- stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení v rodinných domech venkovského typu, stavby a zařízení, které mohou být umístěny na pozemku rodinného domu
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.)
- hotelové a stravovací služby provozované v rámci staveb pro bydlení v rodinných domech,
- užitkové zahrady s nezbytným hospodářským zázemím
- stavby pro civilní ochranu obyvatelstva
- veřejná prostranství
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícímu počtu bytů

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení, pokud nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do kapacity 3 velkých dobytčích jednotek pro nepodnikatelské využití
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- novostavby pro bydlení v bytových domech
- ubytovny

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,30 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,6 (tj. 60 % z celkové plochy pozemku)
- maximální výška nově stavěných RD je 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkrovní, nebo 2 nadzemní podlaží
- Minimální výměra parcel pro výstavbu rodinného domu se stanovuje 800 m², pokud specifické podmínky využití jednotlivých ploch nestanoví jinak.

- Není přípustná výstavba nových rodinných domů v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru, pokud nový rodinný dům není umístován na pozemek o minimální výměře 800 m² a splňující požadavky § 20 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Všechny nové RD budou vybaveny garážemi a (nebo) odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1:1,5 (tj. 2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- Srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku. Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.
- Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasicí techniky, včetně jejich otočení

Další podmínky využití:

- u zastavitelných ploch pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.
- všechny nové RD budou vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1 : 1,5 (2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- Při umísťování stavby hlavní pro bydlení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa
- Po obvodě všech parcel se vylučuje oplocení o výšce větší než 200 cm od rostlého terénu, měřeno ze strany veřejné komunikace nebo nezastavěného území.
- Pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení
- Novostavby, stavby po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu.
- V rozvojových zastavitelných plochách a plochách přestavby, navržených návrhem ÚP bude respektován kontext s charakterem okolních zastavitelných ploch, případně ploch současně zastavěného území obce. Bude respektováno dané měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný příměstský charakter zástavby a venkovský charakter osídlení v okrajových částech obce. Hmota a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny. Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin

Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy BV	Specifická podmínka využití
Všechny stabilizované plochy BV	V případě výstavby RD musí být připojeny do kanalizace pro veřejnou potřebu

Z5	Při umístění RD bude respektována hranice záplavového území Q 100 a jeho aktivní zóny a ochranné pásmo vodního toku
Z1	V ploše bude umístěno maximálně 28 RD s maximálně 30 byty
Z2	V ploše bude umístěno maximálně 48 RD s maximálně 50 byty
Z5	V ploše bude umístěno maximálně 10 RD s maximálně 10 byty
Z9	V ploše bude umístěno maximálně 75 RD s maximálně 75 byty Podrobné podmínky využití plochy, včetně vymezení veřejného prostranství dle § 7, odst. 2 budou stanoveny regulačním plánem
Z11	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD s maximálně 1 bytem Je přípustná velikost parcely minimálně 600 m ²
Z12	V ploše bude umístěno maximálně 46 RD s maximálně 50 byty
Z13	V ploše bude umístěno maximálně 9 RD s maximálně 9 byty
Z14a	V ploše bude umístěno maximálně 7 RD s maximálně ... byty
Z14b	V ploše budou umístěny maximálně 3 RD s maximálně 3 byty
Z17	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD s maximálně 2 byty, 1 nadzemním podlažím + případně podkrovím, umístěný maximálně 20 m od silnice
P1	V ploše bude umístěno maximálně 9 RD s maximálně 9 byty
P2	V ploše budou umístěny maximálně 4 RD s maximálně 4 byty
P3	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD s maximálně 1 bytem
P7	V ploše bude umístěno maximálně 8 RD s maximálně 8 byty
P9	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD s maximálně 1 bytem
Z9, Z12	Změny v území nebudou povolovány před vydáním regulačního plánu

1

F. 2. 2. Plochy občanského vybavení

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA:

Hlavní využití:

- plochy převážně občanské vybavenosti – sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

Přípustné využití:

- Odstavování vozidel provozovatelů či vlastníků zařízení na vlastním pozemku
- Parkování vozidel veřejnosti na plochách k tomu určených a v rozsahu odpovídajícím typu zařízení a jeho provozu
- Místní obslužné komunikace, účelové komunikace, nezbytná technická infrastruktura
- Plochy veřejné či vyhrazené zeleně

Nepřípustné využití:

¹ Zastavitelné plochy nejsou označeny souvislou číselnou řadou z důvodu vyřazení ploch Z3, Z4, Z6, Z7, Z16 z návrhu po společném jednání a potřebné kontinuity vývoje návrhu ÚP

- Komerční maloobchodní či velkoobchodní prodejní, výrobní, logistická či servisní zařízení
- Bydlení s výjimkou bytu správce
- Komerční služby živnostenského charakteru s provozní plochou větší než 100 m²

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,4 (tj. 40 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- koeficient zeleně min. 0,45 (tj. minimálně 45% plochy tvoří zeleň)
- výšková hladina zástavby – max. 2 NP a podkroví s max. výškou hřebenu 10,5 m nad rostlý terén

Další podmínky využití:

- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a technickými normami
- Novostavby, stavby po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu. Připojení na kanalizaci je možné až po dokončení výstavby kanalizační sítě, včetně ČOV.

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

Hlavní využití:

- objekty, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití území:

- stavby a zařízení pro indoorové sporty
- stavby a zařízení sportovních hřišť
- koupaliště
- kynologická cvičiště s technickým zázemím
- doplňkové stavby a zařízení související se stavbami hlavního využití
- parkově upravená doplňková zeleň
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení
- výstavba parkovacích ploch v souvislosti se stavbami hlavního využití
- stavby a zařízení ubytování, stravování a obchodní prodej pouze v rámci staveb hlavního využití

- stavby a zařízení pro půjčovny a údržby sportovních potřeb pokud souvisejí s hlavním a přípustným využitím
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,5 (tj. 50 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- nové objekty budou mít max. výšku 10,5 m nad rostlým terénem
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,4 (tj. 40 % z celkové plochy pozemku)

Další podmínky využití:

- velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a příslušným technickým normám

F. 2. 3. Veřejná prostranství

PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití:

- Veřejně přístupné plochy náměstí, návší, veřejné parkové zeleně, komunikací s významnou prostorotvornou funkcí

Přípustné využití:

- Prvky městského mobiliáře a zařízení veřejné infrastruktury
- Dětská hřiště
- Autobusové zastávky a ostatní zařízení veřejné dopravy

Nepřípustné využití:

- Sklárky s výjimkou případů povolených orgánem samosprávy
- Parkování a odstavování vozidel na jiných, než k tomu vymezených plochách
- Objekty, zařízení a plochy s neveřejným přístupem

Podmínky prostorového uspořádání:

- Minimální šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu v zastavitelných plochách a plochách přestavby se stanovuje 8 m. Při jednosměrném provozu je možno tuto minimální šířku snížit na 6,5 m
- Minimální šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace, zpřístupňující pozemek bytového domu v zastavitelných plochách a plochách

Územní plán Záryby

přestavby se stanovuje 12 m. Při jednosměrném provozu je možno tuto minimální šířku snížit na 10,5 m

Další podmínky využití:

Nestanovují se

F. 2. 4. Plochy smíšené obytné

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených venkovských lze zahrnut pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území

Přípustné využití:

- Rodinná pobytová rekreace
- služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nepřípustné využití:

- Zařízení a činnosti, jejichž provoz poškozuje hygienu životního prostředí v souvisejícím území

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,30 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,6 (tj. 60 % z celkové plochy pozemku)
- maximální výška nově stavěných objektů je 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví
- Minimální výměra parcel pro výstavbu rodinného domu se stanovuje 800 m², pokud specifické podmínky jednotlivých ploch nestanoví jinak
- Není přípustná výstavba nových rodinných domů v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru, pokud nový rodinný dům není umístován na pozemek o minimální výměře 800 m² a splňující požadavky § 20 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Další podmínky využití:

- u zastavitelných ploch pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných

v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.

- všechny nové RD budou vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1 : 1,5 (2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
 - Po obvodě všech parcel se vylučuje oplocení o výšce větší než 200 cm od rostlého terénu, měřeno ze strany veřejné komunikace nebo nezastavěného území.
 - Srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku. Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.
 - Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení
 - V rozvojových zastavitelných plochách a plochách přestavby, navržených návrhem ÚP bude respektován kontext s charakterem okolních ploch současně zastavěného území obce. Bude respektováno dané měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný příměstský charakter zástavby a venkovský charakter osídlení v okrajových částech obce. Hmoty a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny. Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin
- Novostavby, stavby pro hlavní a přípustné využití po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu.
- pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení

Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy SV	Specifická podmínka využití
Z15	V ploše budou umístěny maximálně 3 RD s maximálně 3 byty
P5	V ploše budou umístěny maximálně 3 RD s maximálně 3 byty
P6	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD s maximálně 1 bytem
P8	V ploše budou umístěny maximálně 3 RD s maximálně 3 byty

F. 2. 5. Dopravní infrastruktura

DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ

Hlavní využití:

- Plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky dálnic, silnic II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační

Územní plán Záryby

zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot

- Plochy a koridory cyklotras a cyklostezek

Přípustné využití:

- Místní obslužné komunikace, účelové komunikace a nezbytná technická infrastruktura, které nejsou zahrnuty do jiných ploch
- Odpočívky a parkoviště, včetně jejich komerčního i nekomerčního vybavení
- Zařízení určená pro krátkodobou relaxaci a odpočinek cestujících
- Dopravná, ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- Funkce a činnosti v rozporu s vyznačenými dopravními opatřeními
- Stánkový prodej

Podmínky prostorového uspořádání:

- při umísťování staveb a zařízení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa

Ostatní podmínky:

- Parametry silnic II. a III. třídy budou odpovídat ustanovením zákona o pozemních komunikacích a platným normám
- Minimální šířka veřejných prostranství pro umístění nových úseků místních obslužných komunikací, zpřístupňujících pozemek rodinného domu v zastavitelných plochách a plochách přestavby se stanovuje 8 m. Při jednosměrném provozu je možno tuto minimální šířku snížit na 6,5 m
- Minimální šířka nových, samostatně vedených cyklostezek dle grafické části dokumentace návrhu ÚP se stanovuje 2,5 m.

DZ - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – DRÁŽNÍ

Hlavní využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro provoz drážní dopravy.

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení železničního svršku a železničního spodku,
- pozemky, stavby a zařízení železniční stanice a zastávky včetně budov a mobiliáře,
- pozemky, stavby a zařízení železničního zabezpečovacího zařízení,
- pozemky, stavby a zařízení železniční napájecí soustavy,
- parkovací plochy a objekty pro systém „Park & Ride“,
- doprovodná zařízení pro provoz dráhy (plochy pro nakládku a vykládku a jiné manipulační plochy související s provozem železnice apod.),

- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, železniční přejezdy, chodníky, protihluková opatření apod.) nevylučující hlavní využití,
- doprovodná a izolační zeleň,
- založení prvků územního systému ekologické stability
- stavby pro civilní ochranu.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro služby a provozovny, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití,
- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení,
- stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

F. 2. 6. Technická infrastruktura

TI - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Hlavní využití:

- pozemky, stavby a objekty technické infrastruktury
- pozemky, stavby a zařízení pro nakládání s odpady.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury
- plochy energetických zařízení
- plochy vodohospodářských zařízení
- plochy telekomunikačních zařízení
- pozemky, stavby a zařízení sběrných dvorů
- pozemky, stavby a zařízení areálů pro tříděný odpad
- pozemky, stavby a zařízení areálů pro biologický odpad
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- stavby pro civilní ochranu

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení

- stavby a zařízení pro administrativu, provoz a skladování v souvislosti a pro potřeby hlavního využití
- parkovací plochy pro potřebu daného území

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,7 (tj. 70 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- výšková hladina u nové zástavby – max. 10 m nad upravený terén, s výjimkou telekomunikačních zařízení

Další podmínky využití:

- nové areály žádným způsobem nebudou poškozovat kvalitu životního prostředí ve stávajících i navržených obytných zónách
- stavby a zařízení hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména překročenými hygienickými limity a dopravní zátěží)
- budou realizována opatření pro omezení zátěže okolí zápachem z čistírny odpadních vod

F. 2. 7. Plochy výroby a skladování

VD - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ VÝROBA

Hlavní využití:

- drobná výroba, výrobní služby.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro drobnou výrobu, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),
- sklady pro potřeby hlavního využití,
- stavby pro administrativu související s hlavním využitím,
- objekty a zařízení pro separaci a likvidaci průmyslového odpadu, u kterých negativní vliv nepřesáhne hranici této plochy,
- jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce a jejichž případná ochranná pásma nezasáhnou stávající ani navrženou obytnou zástavbu,
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance,
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,

Územní plán Záryby

- parkovací plochy pro potřeby území,
- stavby pro civilní ochranu,
- plochy zeleně izolační a okrasné.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení,
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby pro zemědělství, stavby chemické výroby, ubytovny.

Další podmínky využití:

- plochy zeleně ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby VD jsou územně chráněny a tudíž nezastavitelné. Jednotlivé výjimečné případy jejich odlišného využití se podmiňují řádným odůvodněním, prokazujícím respektování prostupnosti území, příslušných podmínek prostorového uspořádání a zásad ochrany krajinného rázu
- Koeficient zeleně v zastavitelných plochách se stanovuje na minimálně 0,3, tj. minimálně 30% celkové výměry plochy bude tvořit zeleň na rostlém terénu
- pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy VD	Specifická podmínka využití
Z10	Stavby hlavní budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu v rámci plochy vybudovat retenční nádrž pro zachycování dešťových vod

VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Hlavní využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu, skladování a přidruženou drobnou výrobu.

Přípustné druhy funkčního využití území:

- zemědělská výroba ve vlastních účelových stavbách
- zemědělské služby a zpracování bioodpadu
- stavby a zařízení pro chov včel a ryb

Územní plán Záryby

- drobná zemědělská výroba
- plochy zahradnictví
- odstavování vozidel na vlastním pozemku
- stavby pro administrativu a provoz v rozsahu odpovídajícímu hlavnímu využití
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- založení prvků územního systému ekologické stability
- stavby pro civilní ochranu
- plochy zeleně izolační a okrasné

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, ubytovny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,7 (tj. 70 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- provozní celky budou doplněny zelení v rozsahu minimálně 15 % celkové plochy areálu

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

F. 2. 8. Plochy zeleně

ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

Hlavní využití:

- veřejná, vyhrazená či soukromá zeleň s ochrannou nebo izolační funkcí

Přípustné využití:

- udržovaná trvalá vegetace
- pěší komunikace

Územní plán Záryby

- pomníky, sochy, kříže, prvky informačního systému
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- drobný mobiliář
- protierozní a protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné využití:

- odpočinkové a relaxační plochy (areály zdraví s cvičebními prvky, hřiště), pokud souvisejí s hlavním využitím plochy
- plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,9

Další podmínky využití:

- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)
- stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí

ZP – ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

Hlavní využití:

- veřejně přístupné plochy zeleně s ekostabilizační a estetickou funkcí nebo (a) rekreačním využitím

Přípustné druhy funkčního využití území:

- udržovaná trvalá vegetace bez hospodářského významu
- pěší komunikace, cyklostezky
- pomníky, sochy, kříže, prvky informačního systému
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- drobný mobiliář
- vodní plochy a prvky
- protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné využití:

Územní plán Záryby

- odpočinkové a relaxační plochy (areály zdraví s cvičebními prvky, hřiště související s hlavním využitím)
- plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,8

Další podmínky využití:

- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. informační a reklamní zařízení apod.)
- nadzemní stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí
- výstavba vodohospodářských zařízení pro zvýšení retence vody – suchá drž, retenční nádrž

Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy ZP	Specifická podmínka využití
	Navržené plochy zeleně budou vytvářet přechodovou zónu mezi zastavitelnou plochou Z2 a volnou krajinou. Přechodová zóna je nezastavitelná, včetně oplocování, o šířce min. 10 m

ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Hlavní využití:

- převážně vyhrazené a soukromé plochy zeleně s okrasným, hospodářským či samozásobitelským využitím, plochy zeleně přechodové zóny mezi zastavěným územím a volnou krajinou

Přípustné využití:

- udržovaná trvalá vegetace
- pěší komunikace
- plastiky, prvky informačního systému
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- drobný mobiliář
- vodní plochy a prvky

Územní plán Záryby

Podmíněně přípustné využití:

- odpočinkové a relaxační plochy (bazény, hřiště) pokud souvisejí s hlavním využitím
- plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,8

Další podmínky využití:

- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)
- stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí

ZV - ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH**Hlavní využití:**

- veřejně přístupné plochy zeleně s rekreačním využitím

Přípustné využití:

- záměrně komponovaná zeleň
- odpočinkové plochy
- dětská hřiště související s hlavním využitím
- drobný mobiliář
- vodní prvky
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby pokud doplňují funkci hlavního využití (v rozsahu odpovídajícím například pódii, přenosným konstrukcím apod.)
- stavby pro drobné služby pokud doplňují funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)
- stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,8

F. 2. 9. Plochy vodní a vodohospodářské

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití:

- vodohospodářská funkce

Přípustné využití:

- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy, zdrže apod.)
- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi apod.)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- zdroje požární vody
- akumulace přívalových vod, regulace jejich průtoku
- založení prvků územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- rekreační využití, pokud nenarušuje funkci hlavní
- chov ryb, pokud nenarušuje funkci hlavní

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability míra využití nesmí ohrozit nebo oslabit funkci plochy, mít negativní vliv na ekologii prostředí a krajiny
- v aktivní zóně záplavového území Labe se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo jinak souvisejí s vodním tokem, nebo jímž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních a srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury. Dále je v aktivní zóně záplavového území zakázáno těžit nerosty a

zeminu způsobem, zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod.

F. 2. 10. Plochy zemědělské

NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:

- pozemky v nezastavěném území sloužící k hospodaření na zemědělské půdě

Přípustné využití:

- hospodaření na zemědělské půdě (produkce polních plodin a píce)
- pastva hospodářských zvířat (včetně budování mobilního ohrazení)
- pěstební plochy, školky ovocných a okrasných dřevin, lesní školky
- zařízení a opatření pro zemědělství
- stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny
- protierozní a protipovodňová opatření, travní porosty se solitérními stromy, eventuálně s drobnými remízami, porosty podél mezí
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- účelové komunikace - zemědělské cesty
- vodohospodářská protierozní opatření, poldry, retenční nádrže
- pěší a cyklistické stezky
- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu
- stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- založení prvků územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla, pokud nenarušují hlavní a přípustné využití
- zalesnění pozemků do výměry 1 ha, bezprostředně navazující na plochy lesní vymezené územním plánem, přičemž nebude ve vzdálenosti menší než 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch, a které musí být projednáno dle platných právních předpisů
- doprovodné zemědělské stavby do plochy 70 m² (obdobného rozsahu jako např. polní krmiště, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov apod.), pokud odpovídají plnění hlavního a přípustného využití
- zajištěná (zpevněná a odkanalizovaná) hnojiště, pokud odpovídají plnění hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití:

Územní plán Záryby

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby – max. 12 m nad upravený terén
- při umísťování nových zemědělských staveb bude respektována vzdálenost od hranice lesních pozemků

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- u zemědělských staveb musí být prokázáno, že nenarušují krajinný ráz

F. 2. 11. Plochy lesní

NL - PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití:

- plnění funkcí lesa a činnosti dle lesního hospodářského plánu nebo hospodářské osnovy.

Přípustné využití:

- plnění funkcí lesa (lesy hospodářské, lesy zvláštního určení, lesy ochranné)
- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa
- výstavba mysliveckých účelových zařízení (seníků, krmelců aj.)
- stavby a opatření pro umožnění migrace organismů
- liniové stavby dopravní infrastruktury – účelové komunikace, související s hlavním a přípustným využitím
- nezbytně nutné liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- založení prvků územního systému ekologické stability
- změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin; do doby realizace jednotlivých prvků územního systému ekologické stability stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí, zařízení k ochraně lesa před biologickými škůdci

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání: turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla, pokud nenarušují plnění hlavního a přípustného využití.
- výstavba lesních účelových staveb (ploch pro skladování dřeva) pokud nenarušují plnění hlavního a přípustného využití.
- výstavba vodohospodářských zařízení pro lesní rekultivaci – poldr, retenční nádrž, protierozní opatření, pokud nenarušují plnění hlavního a přípustného využití

Územní plán Záryby

- trvalá vegetace bez hospodářského významu, pokud je v souladu s hlavním a přípustným využitím

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se

Další podmínky využití:

- posílení či zachování funkčnosti územního systému ekologické stability – typická, geograficky původní společenstva
- při povolování staveb i při lesním hospodářství musí být respektován územní systém ekologické stability

F. 2. 12. Plochy těžby nerostů

NT – PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

Hlavní využití:

- Plocha těžby nerostů je vymezena za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání ložiska štěrkopísku Křenek v Zárybsku a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů. Plocha těžby nerostů zahrnuje pozemky lomu, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, dále pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu. Do plochy těžby nerostů lze zahrnout i pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- Těžba a zpracování ložiska kameniva Křenek v rámci stanoveného dobývacího prostoru a za stanovených podmínek

Přípustné využití:

- Opatření k ochraně životního prostředí při těžební činnosti a úpravě štěrkopísku
- Stavby a technologická zařízení pro těžbu, úpravu a distribuci štěrkopísku

Podmíněně přípustné využití:

- Dočasné ukládání nevyužívaných nerostů a odpadu – výsypky, odvaly v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy
- Rekultivace vytěžených prostorů podle schváleného plánu rekultivace
- Plochy související dopravní, manipulační a technické infrastruktury v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy
- Plochy pro administrativu a ostrahu, odpovídající hlavnímu a přípustnému využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

nestanovují se

F. 2. 13. Základní podmínky pro ochranu krajinného rázu

Pro ochranu krajinného rázu se stanovují následující základní podmínky:

1. Nová zástavba ploch přestavby, zastavitelných a stabilizovaných ploch bude povolována tak, aby byla v souladu s osobitým charakterem jednotlivých částí obce, do nichž je umísťována
2. Dochovaná urbanistická struktura, měřítko, základní hmotové členění zástavby jsou hodnotami, které návrh nové zástavby bude respektovat. Při umísťování novostaveb a povolování přestaveb stávajících objektů nepřekročí jejich výška hladinu zástavby na sousedních plochách.
3. Stávající veřejná prostranství obce jsou územně chráněna. Přípustné je v nich povolovat stavby veřejné infrastruktury pro zlepšení funkčního využití parteru a jejich kultivaci (např. plochy zeleně, vodní plochy, městský mobiliář)
4. Při povolování nových stavebních objektů, přestaveb a rekonstrukcí budou zejména respektovány pro obec typické a místně charakteristické urbanistické hodnoty:
 - harmonické sepětí kompozice obytné zástavby s kompozicí okolní Polabské krajiny
 - měřítko, základní hmotové členění a střešní krajina dochované zástavby sídel Záryby a Martinov
5. Při povolování úprav stávajících staveb ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby budou respektovány specifické podmínky využití platné pro plochu, v níž se upravovaná stavba nebo novostavba nachází.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.

Územní vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit, je zakresleno ve výkresu č. 3: „Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci“.

Vyvlastnění pozemků v koridoru lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění.

G. 1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Tab. 2: Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

Index	Stavba
WT 01	Rozšíření sítě kanalizace pro veřejnou potřebu
WT 02	Rozšíření vodovodní sítě
WT 03	Rozšíření plynovodní sítě
WT 04	Rozšíření elektrorozvodné sítě, provedení přeložek vzdušných vedení VN 22 kV a nových distribučních trafostanic, pokud jsou zakresleny v zastavitelné ploše nebo ploše přestavby v koordinačním výkresu č. 4
Poznámka	Veřejně prospěšné stavby WT 01 – WT 04 nejsou zakresleny ve výkresu č. 3 veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, neboť se týkají všech vymezených zastavitelných ploch Z a ploch přestavby P

Tab. 3: Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

Index	Stavba	Dotčené pozemky v k.ú.
WD 01	Paralelní komunikace C3	311/13, 248/2, 247/2, 246, 166/20, 311/12, 209, 719, 208/1, 206, 166/22, 166/23, 168/2, 164/7 – Záryby 899/18, 914, 899/22, 899/23, 921, 916/3, 915 1161/1 – Martinov
WD 02	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z1	460/45, 460/2 – Záryby
WD 03	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z2	460/21, 496, 493/2, 485, 490, 491/1, 492/1, 492/2, 496, 460/22 – Záryby
WD 05	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z5	50/45, 50/19, 35/4 – Záryby
WD 06	Nové úseky místních komunikací v ploše přestavby P5, P4, P3	528/8, 528/2, 539/7, 747, 709, 539/5, 723, 273/2 – Záryby
WD 07	Nové úseky místních komunikací v ploše přestavby P7	265/1 – Záryby
WD 11	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z12	899/23, 921, 917, 918/2 – Martinov
WD 12	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z13	815/8 – Martinov
WD 13	Nový úsek místní komunikace zpřístupňující obytnou zástavbu na p.p.č. 553/1 a dalších pozemcích	553/15 – Záryby
WD 14	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z14a a Z14b	720/9 – Záryby
WD 15	Nová místní komunikace zpřístupňující zastavitelnou plochu Z9	720/9, 719 – Záryby
WD 16	Nová místní komunikace zpřístupňující zastavitelnou plochu Z9	166/20 – Záryby

G. 2. Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Tab. 4: Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Index	Opatření
WR 01	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru
WR 02	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru
WR 03	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru
WR 04	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru
WR 05	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru
WR 06	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru

G. 3. Plochy pro asanaci území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Plochy pro asanaci území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se nestanovují.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 Odst. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

H. 1. Veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva

Tab. 5: Veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva

Index	Stavba	Dotčené pozemky v k.ú.	VPO ve prospěch
PP 01	Veřejné prostranství – pěší propojení v zastavitelné ploše Z 12	Martinov, 917, 916/5	obce
PP 02	Veřejné prostranství – pěší propojení k zastavitelné ploše Z 11	Martinov, 281	obce

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem k tomu, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, nebyla kompenzační opatření stanovena.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH BUDOUCÍHO VYUŽITÍ.

ÚP Zárby vymezuje plochu územní rezervy R1 pro možné budoucí umístění paralelní komunikace třídy C3 – obytná zóna a jejího křížení se silnicemi III. třídy a stávajícími místními komunikacemi. Dále vymezuje plochu územní rezervy R2 pro možné budoucí umístění zastavitelné plochy SV – smíšené obytné venkovské v k.ú. Martinov a plochu R3 územního koridoru pro umístění stavby průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe a Labské vodní cesty IV. třídy celostátního významu

Plochy územních rezerv jsou zakresleny ve výkresech č. 2, 3 a 5.

Tab. 6: Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Označení územní rezervy	Způsob využití	Podmínky pro prověření budoucího využití	Orientační výměra v m ²
R1	DS	Zástavba ploch Z9, Z12	16423
R2	SV	Zprovoznění paralelní komunikace a zástavba plochy Z 12	11305
R3	W	Usnesení vlády České republiky č. 635/1996, č. 929/2009, č. 368/2010 a č. 49/2011	17501

K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).

Tab. 7: Pořadí změn v plochách změn

Etapa - pořadí	Dotčené území	Obsah etapy
1	Zastavitelná plocha Z9	Podmínky využití plochy budou stanoveny regulačním plánem RP 1 a RP 2
2	Zastavitelná plocha Z 12	Podmínky využití ploch budou stanoveny regulačním plánem RP 3
3	Plochy přestavby a zastavitelné plochy	Postupná zástavba

4	Plochy zeleně, veřejná prostranství	Revitalizace a výsadba zeleně, zařízení a vybavenost veřejných prostranství
5	Územní systém ekologické stability	Založení nefunkčních prvků

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ.

Návrhem ÚP Záryby se vymezují následující plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich možného budoucího využití:

Tab. 8

OZNAČENÍ PLOCHY	ORIENTAČNÍ VYMEZENÍ (viz. Výkres základního členění území)	LHŮTA PRO VYDÁNÍ
RP 1 Park Arborea, plocha Z9	Zóna smíšeného venkovského bydlení v jižní části k.ú. Záryby	31.12.2025
RP 2 Záryby sever	Zóna smíšeného venkovského bydlení v severní části k.ú. Záryby	31.12.2025
RP 3 Martinov	Zóna smíšeného venkovského bydlení v jižní části k.ú. Martinov	31.12.2020

Zadání regulačního plánu RP 1 z podnětu, nenahrazujícího územní rozhodnutí

Zadání regulačního plánu obce Záryby – lokalita II 45, Záryby Jih, regulační plán z podnětu nenahrazující územní rozhodnutí

(Zadání je zpracováno v souladu s přílohou č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

Zastupitelstvo obce Záryby na základě zmocnění uvedeného v § 64 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanoví v souladu s přílohou č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále též jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu: Obsah zadání regulačního plánu

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE..... 56

A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	56
B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ.....	57
C) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB.....	58
D) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ.....	58
E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	60
F) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	61
G) POŽADAVKY NA ASANACE.....	62
H) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)	62
I) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ	63
J) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI.	63
K) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	63
L) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z NÁSTROJŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	65

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Místo:

Záryby – lokalita II 45, Záryby Jih,

Pořizovatel:

Obecní úřad Záryby, zastoupený starostou Petrem Maškem, Záryby 147, 277 13 Kostelec n. Labem, IČ: 00237361 / DIČ: CZ00237361, na základě spolupráce s osobou splňující kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti Marek Šplíchal, Na Vyhlídce 157, Tuklaty, IČ: 74207865

Stupeň dokumentace:

Zadání regulačního plánu obce Záryby – lokalita II 45, Záryby Jih

Projektant: doc. ing. arch. Ivan Horký, DrSc

Zpracoval: Marek Šplíchal, Na vyhlídce 157, Tuklaty, IČ: 74207865
oprávněná osoba pořizovatele k výkonu územně plánovací činnosti

Datum: 18.06.2017

Vymezení řešeného území

- Území řešené regulačním plánem se nachází v obci Záryby, v katastrálním území Záryby. Ve vydaném územním plánu Záryby je lokalita označena jako Záryby – lokalita II 45, Záryby Jih. Lokalita ze stávajícího územního plánu obce Záryby je definována pro plochy bydlení,

Územní plán Záryby

a rozkládá se převážně na pozemku parc.č. 214, k.ú. Záryby ve vlastnictví Obce Záryby a na okolních pozemcích viz. tabulka:

Pozemek parc.

Pozemek parc.č.	Výměra m2	Vlastník	Poznámka
214	16.889	Obec	
768/5	105	Obec	
215	669	Obec	
Celkem	17.663, tj. 1,766 ha		

- Součástí řešeného území budou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice z důvodu návaznosti širších vztahů.
- Jedná se zejména o pozemky pro dopravní infrastrukturu parc. č. 720/9, 768/4, 768/5, 768/3, 220 a další.

Regulační plán na této vymezené ploše bude řešen včetně vazeb na stabilizované plochy na p.p.č. 68/3,166/5, 166/7, 168/4, 166/6, 166/33, 166/4, 166/35, 217/1, 217/3, 166/36, 166/9, 166/10,149/6,149/5, případně další.

- Řešená plocha není omezena žádnými významnými limity, které by omezovaly využití území určené územním plánem. Regulační plán bude zpracován v souladu s platným územním plánem. Řešení regulačního plánu nesmí mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Pozemky jsou zařazeny v druhu orná půda, s třídou ochrany IV. Regulační plán předběžně stanoví rozsah záborů zemědělské půdy pro trvalé odnětí ze ZPF, přičemž rozsah záborů nebude větší, než specifikuje platný územní plán v řešené ploše.

a) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- Regulační plán vymezí jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů, dvojdomů a řadových domů, plochy zastaveného území, plochy nezastaveného území. Dále plochy pro veřejná prostranství a zeleň, pro veřejné komunikace a pro trasy a zařízení technického vybavení. Pro změnu využití území, velikost, umístění a určení staveb nebude regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí.
- Regulativy využití pozemků budou odpovídat platnému územnímu plánu obce Záryby. V rámci řešení lokality bude vyřešeno umístění místa na tříděný odpad.
- Platný územní plán předepisuje v řešeném území (plocha označená II.45) funkční využití VŠEOBECNĚ OBYTNÉ území.
- Základní regulativy pro všeobecně obytné území zůstaly v platnosti z prvotního znění územního plánu platného od roku 2002 (tedy ještě před změnou č. 1). Všeobecně obytné území patří do kategorie tzv. polyfunkčních území. Tím se rozumí, že území bude dominantně využíváno pro obytné účely jakožto hlavní funkci. Tu mohou doplňovat další podružné funkce hlavní funkci doplňující a s ní kooperující (viz znění ÚP), podíl hlavní funkce však nesmí klesnout pod 60%. Podle vyhlášky o závazné části ÚP z roku 2002 musí převládat ve Všeobecně obytném území (VO) funkce bydlení v rodinných domech; přípustné využití je pro garáže, bazény, drobné hospodářské stavby, doplňkové hospodářské aktivity související se zemědělstvím a chovem domácího zvířectva, sportoviště, zeleň; nepřípustné jsou stavby pro zemědělskou a živočišnou výrobu, které by svým rozsahem potlačovaly funkci bydlení, stavby, které by znečišťovaly životní prostředí apod.

- Podle platného ÚP je stanovena maximální kapacita tohoto území pro celkem 16 stavebních pozemků, jejichž dopravní dostupnost bude zajištěna výhradně ze silnice III. třídy.

b) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky plynoucí z obecně závazných vyhlášek včetně změn, závazné části ÚP Záryby včetně změn pro danou lokalitu a zastavitelné území VO, určující výšku zástavby, regulační stavební čáry, popř. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb.
- U ploch veřejných prostranství bude regulována jejich šířka, veřejný profil, kategorie komunikací a veřejné osvětlení. Do ploch komunikací budou umístěny parkovací plochy a liniové inženýrské sítě.
- Regulativy využití pozemků budou odpovídat platnému územnímu plánu obce Záryby.
- Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů. Území nebude obsahovat žádné stavby, které by kolidovaly s požadavky tohoto ochranného pásma.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky, stanovené v platném územním systému ekologické stability. Dále bude respektovat charakter dosavadní zástavby.
- Regulační plán bude rovněž řešit přístup na zemědělské pozemky v sousedství řešeného území a navazující komunikace a cyklostezky. Regulační plán bude rovněž řešit přístup na jednotlivé pozemky v řešeném území.
- V řešeném území regulační plán vymezí jednotlivé stavební pozemky určené k umístění samostatně stojícího rodinného domu a to takovým způsobem, aby byl každý takto navržený stavební pozemek dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

a) Stavební pozemek rodinného domu

- Stavební pozemek rodinného domu bude vymezen tak, aby na něm bylo vyřešeno:
- parkování pro min. 2 osobní automobily (z toho 1 návštěvnické stání)
- nakládání s odpady a odpadními vodami
- vsakování dešťových vod ve smyslu § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Stavební pozemek se samostatně stojícím rodinným domem umožní na min. své plochy vsakování dešťových vod (§21 odst. 3 bod a/ vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

b) Pozemek veřejného prostranství

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí bude obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, bude min. 8 m. Při případném jednosměrném provozu bude tato šířka snížena na 6,5 m (§22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Součástí veřejného prostranství bude nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání (§22 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Podél komunikací ve veřejných prostranstvích bude umožněna výsadba vzrostlé zeleně, nepevněné plochy budou osety nízkou zelení (travníky).

c) Umisťování staveb rodinných domů

Umísťování staveb rodinných domů bude zcela respektovat obecné požadavky na umísťování staveb dle §23, §25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Vzájemné odstupy staveb samostatně stojících rodinných domů budou respektovat §25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. s následující odlišností:

samostatně stojící rodinný dům bude umístěn min. 3,5m od společné hranice pozemků (tím bude bezkonfliktně garantována min. 7m vzdálenost mezi domy, kdy lze ještě mít v protilehlých fasádách okna obytných místností)

- d) Regulace plošného a prostorového uspořádání, architektonické požadavky a výjimky

Poloha staveb na stavebním pozemku bude regulována prostřednictvím stavebních čar a stavební hranice.

Stavební čáry závazné povedou v souběhu s osou přilehlých komunikací umístěných ve veřejných prostranstvích a budou umístěny 5,5m od uliční hranice stavebního pozemku. Rodinné domy musí být umístěny na stavební čáru alespoň jednou stranou půdorysu hlavní hmoty rodinného domu. Před stavební čáru nesmí přesahovat žádné části budovy ani garáže. Posun hlavní budovy od stavební čáry směrem do pozemku je nepřipustný; u tohoto typu čáry rozhraní musí zástavba dodržet v celém průběhu, tj. nesmí překročit, ale ani ustupovat s výjimkou arkýřů, rizalitů atp.

Stavební čáry nepřekročitelné budou vymezovat vnitroblokové prostory tak, aby mezi novostavbami rodinných domů zůstal volný prostor o šířce zpravidla min. 20m; u tohoto typu čáry rozhraní nemusí být dokončeno, nelze je ovšem překročit směrem ven s výjimkou arkýřů, rizalitů atp.

Stavební hranici definují čáry, jejichž poloha je udána vzdáleností od přilehlé uliční nebo boční hranice stavebního pozemku. Stavební hranice jsou stanoveny individuálně pro každý stavební pozemek s ohledem na sousední zástavbu, sklonitost pozemku. Hlavní objem objektu a garáže nesmí tuto hranici překročit. Stavební čáry souběžné s boční hranicí pozemku budou od pozemku vzdáleny min. 3,5m (viz odstup rodinných domů od společné hranice). Stavební hranice vymezí plochu přípustného umístění RD.

Max. zastavěná plocha samostatně stojícím rodinným domem a garáží nebude větší než 30% z plochy stavebního pozemku.

Min. plocha zeleně na pozemku rodinného domu nebude menší než 50% výměry tohoto pozemku.

Výšková hladina rodinných domů bude 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví, případně 2 nadzemní podlaží s nízkou střechou. Úroveň přízemí bude maximálně 45 cm nad nejvyšší kótou rostlého terénu v místě obvodové zdi objektu. Výškové osazení přízemí objektu směrem k veřejnému prostranství může být max. 0,30 m nad úroveň přilehlého rostlého terénu. Výška objektu po římsu je max. 5 m (u samostatně stojících rodinných domů) nad úroveň přilehlého rostlého terénu. Podsklepení je přípustné při dodržení podmínek z geologického posouzení.

Tvar střech bude sedlový (možná i polovalba) symetrický se sklonem 35 – 45°. Pultové střechy jsou přípustné pouze u energeticky úsporných staveb (nízkoenergetické nebo pasivní stavby či stavba s nulovou spotřebou) a u doplňkových staveb ke stavbě hlavní. Případné seníky a přístřešky pro hospodářská zvířata musí mít střechy sedlové, symetrické, o sklonu taktéž 30 – 45°. Směr hřebene střechy udává směr hřebene hlavního objektu, případně hlavní hmoty objektu. Výška hřebene střechy případně atiky u střechy pultové nepřesáhne 7,5m nad úroveň rostlého terénu.

e) Architektonické požadavky

Architektonické požadavky jsou následující:

- tvar půdorysu hlavního objektu bude obdélník o poměru stran min. 1:1,5, případně půdorys tvaru L, U, T; půdorys blížící se čtverci bude akceptován pouze u ekologicky úsporných staveb (nízkoenergetické nebo pasivní stavby či stavba s nulovou spotřebou).
- šířka štítové zdi: 7 – 11m
- podkrovní prostory budou osvětlené převážně ze štítů nebo vikýřů přičemž tvar, velikost a počet vikýřů bude organicky navazovat na střechu, nesmí mít dominantní působení v architektonickém výrazu objektu
- oplocení jako stavba může být realizováno do max. 180 cm výšky nad úroveň rostlého terénu, do ulice musí být průhledné či poloprůhledné, oplocení formou plné zdi v celé délce uliční hranice není přípustné - přípustné je oplocení formou plné zdi pouze do max. 1/3 délky uliční hranice
- umístování fotovoltaických článků nebo slunečních kolektorů na střechy domů je žádoucí a přípustné
- v případě prokázání mimořádného ekologického přínosu ve specifickém tvarování architektury hmoty domu (pasivní stavba či stavba s nulovou spotřebou) nebude nutné striktní dodržení výše předepsaného tvaru půdorysu, velikosti štítové zdi, způsoby osvětlování podkroví vikýři; v takovém případě novostavba nesmí ignorovat obytný charakter řešené plochy a architektonické pojetí resp. návrh stavby musí být výhradním dílem pouze autorizovaného architekta
- urbanistická i hmotová struktura řešeného území musí vytvořit plynulý přechod zástavby do krajiny, s respektováním okolní přírody, zástavby a jejich vzájemných vazeb.

f) Výjimky

Toto zadání regulačního plánu nepožaduje žádné výjimky pro zhotovení regulačního plánu z obecných požadavků na výstavbu ve smyslu §26 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

d) **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

- Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veškeré veřejné automobilové komunikace, chodníky, parkování na veřejných plochách, zásady vjezdu na pozemky a řešení veřejné dopravy. Budou stanoveny podmínky a kapacity odstavování automobilů. Budou vymezeny plošné rezervy pro možná komunikační napojení na komunikace ve výhledu.
- Bude vyřešena veškerá technická infrastruktura, nezbytná pro obsluhu řešeného území, včetně potřebných zařízení a ploch také vně řešeného území (zásobování pitnou vodou, odvádění dešťových vod, zásobování elektrickou energií, veřejné komunikační sítě, způsob likvidace odpadů, veřejné osvětlení).
- Budou navržena veřejná prostranství s veřejnou zelení.
- Budované budoucí komunikace budou (podle charakteru) dle ČSN 73 6110/Z1 o uličním prostoru min.10m;
 - 1) budované budoucí křižovatky, vč. připojení na stávající silniční síť, budou v souladu s ČSN 73 6102;

- 1) budované odstavná místa musí odpovídat ČSN 73 6056;
 - 2) připojení stavebních parcel bude řešeno primárně z budovaných budoucích komunikací; bude-li instalováno dopravní značení, bude v souladu se Zásadami pro dopravní značení na pozemních komunikacích TP 65 (druhé vydání - účinnost od 1.12.2002) a Zásadami pro označování dopravních situací na pozemních komunikacích TP 169 (účinnost od 1.4.2005). Provedení dopravních značek musí odpovídat svým rozměrem, tvarem a barevným provedením vyhl. MD č. 30/2001 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích a úprava a řízení provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a musí být v souladu s ČSN EN 12899-1.
- **Zásobování vodou**
Zásobování vodou bude řešeno rozšířením stávajících řadů; navržené vodovodní řady budou v maximální míře zaokružovány.
 - **Odkanalizování**
Odkanalizování řešené plochy bude navrženo způsobem umožňujícím etapizaci výstavby. Odkanalizování bude řešeno oddílným systémem s napojením na stávající řady.
 - **Zásobování elektrickou energií**
Bude nutné posoudit požadavky na zásobování řešeného území elektrickou energií a v případě nutnosti bude navržena nová trafostanice, případně více trafostanic. Rozvody NN budou napojeny na stávající síť, respektive na navrženou trafostanici resp. navržené trafostanice.
 - **Veřejné osvětlení (VO)**
Kabely VO budou navrženy souběžně s kabely NN elektrické sítě. Pro napojení VO bude zřízen nový odběrný bod. Napojení na stávající VO obce s kapacitních důvodů již není možné.
 - **Občanské vybavení**
V rámci regulačního plánu nebudou v řešené ploše navrženy pozemky pro občanské vybavení.
- e) **Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření**
- Veřejně prospěšnou stavbou budou stavby pro veřejnou infrastrukturu včetně technické infrastruktury určenou pro rozvoj řešeného území.
 - Z hlediska ochrany obyvatelstva:
V souladu s § 2 odst. 1 písm. k) a § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., budou do návrhu regulačního plánu zapracovány požadavky vyplývající z § 21 vyhlášky č. 380 /2002 Sb.
 - Z hlediska požární ochrany:
 - g) Zapracovat zabezpečení zdrojů vody pro hašení požárů dle § 29 odst. 1 písmeno k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č.23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (příloha č. 3, bod 6)
 - h) Případné neprůjezdné komunikace v lokalitě budou splňovat požadavek na možnost otáčení požární techniky dle vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (příl. č.3, bod 3.

- neprůjezdná jednopruhová komunikace delší než 50 m), příp. dle ČSN 73 6110 (pol. 14.2.1 - slepá komunikace delší než 100 m)

- i) Případné umístění nadzemního energetického vedení v řešeném území musí být takové, aby následná výstavba v tomto území byla v souladu s § 12 a bodu 5. Přílohy č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů a § 23 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

- Veřejně prospěšné stavby (VPS)

Jako VPS budou vymezeny pozemky pro dopravní a technickou infrastrukturu včetně doprovodné zeleně, tzn. všechny pozemky veřejných prostranství. Jedná se zejména o pozemek parc. č. 720/9, který bude jako VPS v rámci chystané výstavby. V návrhu regulačního plánu budou vymezeny jako VPS všechny pozemky pro přístupovou komunikaci včetně pozemků sousedící strouhy (zejména pozemky parc. č. 768/4, 768/5, 768/3), která se bude muset v souvislosti s rozšířením komunikace zatrubnit.

- Veřejně prospěšná opatření (VPO)

Žádná VPO nebudou v řešené ploše uplatňována ani vymezována.

f) Požadavky na asanace

V rámci regulačního plánu se nepředpokládají požadavky na asanace území ani není předpokládána konkrétní plocha či objekt navržený pro asanaci.

g) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- Podle politiky územního rozvoje je území obce Záryby, územím s vysokým přírůstkem trvale bydlících obyvatel jako součástí Rozvojové osy 1 a postupně se stává celistvým areálem. V tomto duchu a zároveň v souladu s platným ÚP je hlavní funkcí řešené lokality VO – všeobecně obytné území.
- Při řešení likvidace dešťových vod bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území a budou navrženy zásady nutných opatření.
- Budou prověřeny kapacity zdrojů vody, případně kapacita stávající vodovodní sítě.
- Bude navržen způsob likvidace odpadních vod.
- Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.
- Řešená plocha nepodléhá požadavkům obrany a bezpečnosti státu, nebudou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví ČR MO, v lokalitě se nenacházejí vojenské inženýrské sítě, řešeným územím neprocházejí RR směry vojenské správy.
- V řešené ploše nebylo provedeno geologické posouzení, které bude nutné provést a zároveň vyhodnotit radonové riziko pro vyhodnocení vhodnosti podsklepení staveb.
- Do regulačního plánu bude zapracována doložka civilní ochrany obyvatelstva dle § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb, k přípravě provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Dále budou zapracovány požadavky požární ochrany vyplývající z vyhlášky 23/2008 Sb. v platném znění a platných ČSN.

Řešená plocha není v kolizi se soustavou NATURA 2000.

Územní plán Záryby

- h) **Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí**
Regulační plán nebude nahrazovat žádné územní rozhodnutí.
- i) **Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.**
Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.
- j) **Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**
- Návrh i odůvodnění regulačního plánu bude uspořádáno dle přílohy č. 11 k vyhlášce č.500/2006 Sb. Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000. Dokumentace bude dodána v počtu 4 par a 1 x ve formátu pdf na CD nebo DVD nosiči.
 - Obsah regulačního plánu
Textová část regulačního plánu obsahuje vždy:
 - a) vymezení řešené plochy,
 - b) podmínky pro vymezení a využití pozemků,
 - c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
 - d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
 - e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
 - f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
 - g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
 - h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
 - i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
 - j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.
 - Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje
 - a) druh a účel umísťovaných staveb,
 - b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),
 - c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
 - d) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území,
 - e) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
 - f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
 - g) stanovení pořadí změn v území – ucelených etapových celků výstavby,
 - h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.
 - Grafická část regulačního plánu obsahuje:
 - a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
 - b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
 - c) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na

- veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, hranice zastavěného území a ochranných pásem,
- d) výkres pořadí změn v území - ucelených etapových celků výstavby,
- e) v případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.
- Obsah odůvodnění regulačního plánu
 - Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v §68 odst. 1 stavebního zákona, zejména
 - a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
 - b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
 - c) údaje o splnění zadání regulačního plánu,
 - d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,
 - e) informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
 - f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
 - g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
 - h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.
 - Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména
 - a) koordinační výkres v měřítku 1 : 1000
 - b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území v měřítku 1 : 2000
 - c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 1000
 - Textová i výkresová část může být dle potřeby rozšířena či redukována.

Další požadavky na textovou i grafickou část návrhu regulačního plánu i jeho odůvodnění (zejména níže uvedené).

- Při určení požadovaných výkresů a jejich měřítka, vzít v úvahu následující skutečnosti:
 - a) Výkresy regulačního plánu se zpravidla zpracovávají a vydávají v měřítku 1 : 1 000, popř. 1 : 500, regulační plán, který nenahrazuje územní rozhodnutí, lze vydat i v měřítku 1 : 2 000.
 - b) Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací se zpracovává a vydává vždy v měřítku katastrální mapy.
 - c) Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku hlavního výkresu územního plánu.
- Grafická část regulačního plánu obsahuje:
 - a) vždy hlavní výkres,
 - b) vždy výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - c) v případě potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace),

- d) případné další samostatné výkresy obsahující graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb.*
- *Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména*
 - e) koordinační výkres,*
 - f) výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území,*
 - g) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.*

k) Požadavky vyplývající z nástrojů územního plánování

- a. Regulační plán bude v souladu se schváleným územním plánem, respektive bude vycházet z podmínek a požadavků plošné a prostorové regulace vč. nároků na veřejnou infrastrukturu, které vyplývají z platného územního plánu obce Záryby a jeho pozdějších změn.

Řešená plocha není v kolizi se soustavou NATURA 2000.

Poznámky

1. *Zadání regulačního plánu je třeba doplnit v bodech b) až g) o požadavky vyplývající z nástrojů územního plánování:*
 - *z politiky územního rozvoje (pokud lze pro řešené území přímé požadavky dovodit),*
 - *z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje,*
 - *z územně analytických podkladů v případě, že regulační plán vydává zastupitelstvo obce a není-li jeho zadání součástí územního plánu-bude případně vyhodnoceno v návrhu RP.*
1. *Bod j) dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., je vypuštěn, protože žádné zjišťovací řízení nemůže být po přijetí zákona č. 39/2015 Sb. vedeno. Navazující písmena k) a l) se označují jako j) a k).*
2. *V případě, že bude na regulační plán žádána dotace v rámci specifického cíle 3.3 Podpora pořizování a uplatňování dokumentů územního rozvoje Integrovaného regionálního operačního programu, je nutno dbát, aby zadání regulačního plánu naplnilo i podmínky přidělení dotace, ovlivňují-li obsah regulačního plánu. Blíže viz příslušné materiály na internetových stránkách:
<http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Microsites/IROP/Uvodni-strana>*

Seznam použitých právních předpisů

- *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.*
- *Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.*
- *Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.*
Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zadání regulačního plánu RP 3 z podnětu, nenahrazujícího územní rozhodnutí

Zadání regulačního plánu obce Záryby – lokalita II.7, II.8, II.11 - regulační plán z podnětu nenahrazující územní rozhodnutí

(Zadání je zpracováno v souladu s přílohou č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

Zastupitelstvo obce Záryby na základě zmocnění uvedeného v § 64 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanoví v souladu s přílohou č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále též jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu:

Identifikační údaje

Místo:

Záryby – lokalita II. 7, II. 8, II. 11

Pořizovatel:

Územní plán Záryby

Obecní úřad Záryby, zastoupený starostou Petrem Maškem, Záryby 147, 277 13 Kostelec n. Labem, IČ: 00237361 / DIČ: CZ00237361, na základě spolupráce s osobou splňující kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti Marek Šplíchal, Na Vyhlídce 157, Tuklaty, IČ: 74207865

Stupeň dokumentace:

Zadání regulačního plánu obce Záryby – lokalita II. 7, II. 8, II. 11

Projektant: doc. ing. arch. Ivan Horký, DrSc

Zpracoval: Marek Šplíchal, Na vyhlídce 157, Tuklaty, IČ: 74207865
oprávněná osoba pořizovatele k výkonu územně plánovací činnosti

Datum: 12.09.2017

Vymezení řešeného území

- Území řešené regulačním plánem se nachází v obci Záryby, v katastrálním území Záryby. Ve vydaném územním plánu Záryby je lokalita označena jako Záryby – lokality II. 7, II. 8, II. 11. Lokalita ze stávajícího územního plánu obce Záryby je definována pro plochy bydlení a rozkládá se na pozemcích v k.ú. Martinov viz. tabulka níže.

Pozemek parc.č.	Výměra m2	Vlastník	Poznámka
917/1	23224	Bohumil Čížek, Petr Souček, Radko Souček, Robert Souček	
918/2	92	Bohumil Čížek, Petr Souček, Radko Souček, Robert Souček	
918/7	154	Bohumil Čížek, Petr Souček, Radko Souček, Robert Souček	
918/8	371	Bohumil Čížek, Petr Souček, Radko Souček, Robert Souček	
921	4086	Roman Laubr	
899/23	8388	Jitka Pánková	

- Součástí řešeného území budou případně také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice z důvodu návaznosti širších vztahů.
- Řešená plocha není omezena žádnými významnými limity, které by omezovaly využití území určené územním plánem. Regulační plán bude zpracován v souladu s platným územním plánem. Řešení regulačního plánu nesmí mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Regulační plán předběžně stanoví rozsah záborů zemědělské půdy pro trvalé odnětí ze ZPF, přičemž rozsah záborů nebude větší, než specifikuje platný územní plán v řešené ploše.

l) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- Regulační plán vymezí jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů, plochy zastavěného území, plochy nezastavěného území. Dále plochy pro veřejná prostranství a zeleň, pro veřejné komunikace a pro trasy a zařízení technického vybavení. Pro změnu využití území, velikost, umístění a určení staveb nebude regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí.

Územní plán Záryby

- Regulativy využití pozemků budou odpovídat platnému územnímu plánu obce Záryby. V rámci řešení lokality bude vyřešeno umístění místa na tříděný odpad.
- Základní regulativy pro všeobecně obytné území zůstaly v platnosti z prvotního znění územního plánu platného od roku 2002 (tedy ještě před změnou č. 1). **Všeobecně obytné území** patří do kategorie tzv. polyfunkčních území. Tím se rozumí, že území bude dominantně využíváno pro obytné účely jakožto hlavní funkci. Tu mohou doplňovat další podružné funkce hlavní funkci doplňující a s ní kooperující (viz znění ÚP), podíl hlavní funkce však nesmí klesnout pod 60%. Podle vyhlášky o závazné části ÚP z roku 2002 musí převládat ve Všeobecně obytném území (VO) funkce bydlení v rodinných domech; přípustné využití je pro garáže, bazény, drobné hospodářské stavby, doplňkové hospodářské aktivity související se zemědělstvím a chovem domácího zvířectva, sportoviště, zeleň; nepřípustné jsou stavby pro zemědělskou a živočišnou výrobu, které by svým rozsahem potlačovaly funkci bydlení, stavby, které by znečišťovali životní prostředí apod.
- Minimální velikost stavebního pozemku pro RD bude 800 m².

m) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky plynoucí z obecně závazných vyhlášek včetně změn, závazné části ÚP Záryby včetně změn pro danou lokalitu a zastavitelné území VO, určující výšku zástavby, regulační stavební čáry, popř. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb.
- U ploch veřejných prostranství bude regulována jejich šířka, veřejný profil, kategorie komunikací a veřejné osvětlení. Do ploch komunikací budou umístěny parkovací plochy a liniové inženýrské sítě.
- Regulativy využití pozemků budou odpovídat platnému územnímu plánu obce Záryby.
- Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů. Území nebude obsahovat žádné stavby, které by kolidovaly s požadavky tohoto ochranného pásma.

n) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky, stanovené v platném územním systému ekologické stability. Dále bude respektovat charakter dosavadní zástavby.
- Regulační plán bude rovněž řešit přístup na zemědělské pozemky v sousedství řešeného území a navazující komunikace a cyklostezky. Regulační plán bude rovněž řešit přístup na jednotlivé pozemky v řešeném území.
- V řešeném území regulační plán vymezení jednotlivé stavební pozemky určené k umístění samostatně stojícího rodinného domu a to takovým způsobem, aby byl každý takto navržený stavební pozemek dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

j) Stavební pozemek rodinného domu

- Stavební pozemek rodinného domu bude vymezen tak, aby na něm bylo vyřešeno:
- parkování pro min. 2 osobní automobily (z toho 1 návštěvnické stání)
- nakládání s odpady a odpadními vodami
- vsakování dešťových vod ve smyslu § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Stavební pozemek se samostatně stojícím rodinným domem umožní na min. své plochy vsakování dešťových vod (§21 odst. 3 bod a/ vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

k) Pozemek veřejného prostranství

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí bude obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, bude min. 8 m. Při případném jednosměrném provozu bude tato šířka snížena na 6,5 m (§22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Součástí veřejného prostranství bude nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání (§22 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Podél komunikací ve veřejných prostranstvích bude umožněna výsadba vzrostlé zeleně, nepevněné plochy budou osety nízkou zelení (travníky).

l) Umisťování staveb rodinných domů

Umisťování staveb rodinných domů bude zcela respektovat obecné požadavky na umisťování staveb dle §23, §25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Vzájemné odstupy staveb samostatně stojících rodinných domů budou respektovat §25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. s následující odlišností:

samostatně stojící rodinný dům bude umístěn min. 3,5m od společné hranice pozemků (tím bude bezkonfliktně garantována min. 7m vzdálenost mezi domy, kdy lze ještě mít v protilehlých fasádách okna obytných místností)

m) Regulace plošného a prostorového uspořádání, architektonické požadavky a výjimky

Poloha staveb na stavebním pozemku bude regulována prostřednictvím stavebních čar a stavební hranice.

Stavební čáry závazné povedou v souběhu s osou přilehlých komunikací umístěných ve veřejných prostranstvích a budou umístěny 5,5m od uliční hranice stavebního pozemku. Rodinné domy musí být umístěny na stavební čáru alespoň jednou stranou půdorysu hlavní hmoty rodinného domu. Před stavební čáru nesmí přesahovat žádné části budovy ani garáže. Posun hlavní budovy od stavební čáry směrem do pozemku je nepřipustný; u tohoto typu čáry rozhraní musí zástavba dodržet v celém průběhu, tj. nesmí překročit, ale ani ustupovat s výjimkou arkýřů, rizalitů atp.

Stavební čáry nepřekročitelné budou vymezovat vnitroblokové prostory tak, aby mezi novostavbami rodinných domů zůstal volný prostor o šířce zpravidla min. 18 m; u tohoto typu čáry rozhraní nemusí být dokončeno, nelze je ovšem překročit směrem ven s výjimkou arkýřů, rizalitů atp.

Stavební hranici definují čáry, jejichž poloha je udána vzdáleností od přilehlé uliční nebo boční hranice stavebního pozemku. Stavební hranice jsou stanoveny individuálně pro každý stavební pozemek s ohledem na sousední zástavbu, sklonitost pozemku. Hlavní objem objektu a garáže nesmí tuto hranici překročit. Stavební čáry souběžné s boční hranicí pozemku budou od pozemku vzdáleny min. 3,5m (viz odstup rodinných domů od společné hranice). Stavební hranice vymezí plochu přípustného umístění RD.

Max. zastavěná plocha samostatně stojícím rodinným domem a garáží nebude větší než 30% z plochy stavebního pozemku.

Min. plocha zeleně na pozemku rodinného domu nebude menší než 50% výměry tohoto pozemku.

Výšková hladina rodinných domů bude 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví, případně 2 nadzemní podlaží s nízkou střechou.

Jednotlivé RD budou každý o jedné bytové jednotce.

Úroveň přízemí bude maximálně 45 cm nad nejvyšší kótou rostlého terénu v místě obvodové zdi objektu. Výškové osazení přízemí objektu směrem k veřejnému prostranství může být max. 0,30 m nad úrovní přilehlého rostlého terénu. Výška objektu po římsu je max. 7,5 m (u samostatně stojících rodinných domů) nad úrovní přilehlého rostlého terénu. Podsklepení je přípustné při dodržení podmínek z geologického posouzení.

Tvar střech bude sedlový (možná i polovalba) symetrický se sklonem 35 – 45°. Pultové střechy jsou přípustné pouze u energeticky úsporných staveb (nízkoenergetické nebo pasivní stavby či stavba s nulovou spotřebou) a u doplňkových staveb ke stavbě hlavní. Případné seníky a přístřešky pro hospodářská zvířata musí mít střechy sedlové, symetrické, o sklonu taktéž 30 – 45°. Směr hřebene střechy udává směr hřebene hlavního objektu, případně hlavní hmoty objektu. Výška hřebene střechy případně atiky u střechy pultové nepřesáhne 7,5m nad úroveň rostlého terénu.

n) Architektonické požadavky

Architektonické požadavky jsou následující:

- tvar půdorysu hlavního objektu bude obdélník o poměru stran min. 1:1,5, případně půdorys tvaru L, U, T; půdorys blízký se čtverci bude akceptován pouze u ekologicky úsporných staveb (nízkoenergetické nebo pasivní stavby či stavba s nulovou spotřebou).
- šířka štítové zdi: 7 – 11m
- podkrovní prostory budou osvětlené převážně ze štítů nebo vikýřů, přičemž tvar, velikost a počet vikýřů bude organicky navazovat na střechu, nesmí mít dominantní působení v architektonickém výrazu objektu
- oplocení jako stavba může být realizováno do max. 180 cm výšky nad úroveň rostlého terénu, do ulice musí být průhledné či poloprůhledné, oplocení formou plné zdi v celé délce uliční hranice není přípustné - přípustné je oplocení formou plné zdi pouze do max. 1/3 délky uliční hranice
- umístování fotovoltaických článků nebo slunečních kolektorů na střechy domů je žádoucí a přípustné
- v případě prokázání mimořádného ekologického přínosu ve specifickém tvarování architektury hmoty domu (pasivní stavba či stavba s nulovou spotřebou) nebude nutné striktní dodržení výše předepsaného tvaru půdorysu, velikosti štítové zdi, způsoby osvětlování podkroví vikýři; v takovém případě novostavba nesmí ignorovat obytný charakter řešené plochy a architektonické pojetí, resp. návrh stavby musí být výhradním dílem pouze autorizovaného architekta
- urbanistická i hmotová struktura řešeného území musí vytvořit plynulý přechod zástavby do krajiny, s respektováním okolní přírody, zástavby a jejich vzájemných vazeb.

o) Výjimky

Toto zadání regulačního plánu nepožaduje žádné výjimky pro zhotovení regulačního plánu z obecných požadavků na výstavbu ve smyslu §26 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

o) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veškeré veřejné automobilové komunikace, chodníky, parkování na veřejných plochách, zásady vjezdu na pozemky a řešení veřejné dopravy. Budou stanoveny podmínky a kapacity odstavování automobilů. Budou vymezeny plošné rezervy pro možná komunikační napojení na komunikace ve výhledu.
- Bude vyřešena veškerá technická infrastruktura, nezbytná pro obsluhu řešeného území, včetně potřebných zařízení a ploch také vně řešeného území (zásobování pitnou vodou, odvádění dešťových vod, zásobování elektrickou energií, veřejné komunikační sítě, způsob likvidace odpadů, veřejné osvětlení).
- **Budou navržena veřejná prostranství s veřejnou zelení.**
- Budované budoucí komunikace budou (podle charakteru) dle ČSN 73 6110/Z1 o uličním prostoru min.10 m;
 - 2) budované budoucí křižovatky, vč. připojení na stávající silniční síť, budou v souladu s ČSN 73 6102;
 - 3) budované odstavná místa musí odpovídat ČSN 73 6056;
 - 4) připojení stavebních parcel bude řešeno primárně z budovaných budoucích komunikací; bude-li instalováno dopravní značení, bude v souladu se Zásadami pro dopravní značení na pozemních komunikacích TP 65 (druhé vydání - účinnost od 1.12.2002) a Zásadami pro označování dopravních situací na pozemních komunikacích TP 169 (účinnost od 1.4.2005). Provedení dopravních značek musí odpovídat svým rozměrem, tvarem a barevným provedením vyhl. MD č. 30/2001 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích a úprava a řízení provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a musí být v souladu s ČSN EN 12899-1.
- **Zásobování vodou**
Zásobování vodou bude řešeno rozšířením stávajících řadů; navržené vodovodní řady budou v maximální míře zokruhovány.
- **Odkanalizování**
Odkanalizování řešené plochy bude navrženo způsobem umožňujícím etapizaci výstavby. Odkanalizování bude řešeno oddílným systémem s napojením na stávající řady.
- **Zásobování elektrickou energií**
Bude nutné posoudit požadavky na zásobování řešeného území elektrickou energií a v případě nutnosti bude navržena nová trafostanice, případně více trafostanic. Rozvody NN budou napojeny na stávající síť, respektive na navrženou trafostanici, resp. navržené trafostanice.
- **Veřejné osvětlení (VO)**
Kabely VO budou navrženy souběžně s kabely NN elektrické sítě. Pro napojení VO bude zřízen nový odběrný bod. Napojení na stávající VO obce s kapacitních důvodů již není možné.

- **Občanské vybavení**

V rámci regulačního plánu budou v řešené ploše případně navrženy pozemky pro občanské vybavení.

p) **Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření**

- Veřejně prospěšnou stavbou budou stavby pro veřejnou infrastrukturu včetně technické infrastruktury určenou pro rozvoj řešeného území.
- Z hlediska ochrany obyvatelstva:
V souladu s § 2 odst. 1 písm. k) a § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., budou do návrhu regulačního plánu zapracovány požadavky vyplývající z § 21 vyhlášky č. 380 /2002 Sb.
- Z hlediska požární ochrany:
 - p) Zapracovat zabezpečení zdrojů vody pro hašení požárů dle § 29 odst. 1 písmeno k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č.23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (příloha č. 3, bod 6)
 - q) Případné neprůjezdné komunikace v lokalitě budou splňovat požadavek na možnost otáčení požární techniky dle vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (příl. č.3, bod 3. - neprůjezdná jednopruhová komunikace delší než 50 m), příp. dle ČSN 73 6110 (pol. 14.2.1 - slepá komunikace delší než 100 m)
 - r) Případné umístění nadzemního energetického vedení v řešeném území musí být takové, aby následná výstavba v tomto území byla v souladu s § 12 a bodu 5. Přílohy č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů a § 23 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- Veřejně prospěšné stavby (VPS)
Jako VPS budou vymezeny pozemky pro dopravní a technickou infrastrukturu včetně doprovodné zeleně, tzn. všechny pozemky veřejných prostranství. Jedná se zejména o pozemek parc. č. 918/2, 918/7, který bude jako VPS v rámci chystané výstavby.
- Veřejně prospěšná opatření (VPO)
Žádná VPO nebudou v řešené ploše uplatňována ani vymezována.

q) **Požadavky na asanace**

V rámci regulačního plánu se nepředpokládají požadavky na asanace území ani není předpokládána konkrétní plocha či objekt navržený pro asanaci.

r) **Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

- Podle politiky územního rozvoje je území obce Záryby, územím s vysokým přírůstkem trvale bydlících obyvatel jako součástí Rozvojové osy 1 a postupně se stává celistvým

areálem. V tomto duchu a zároveň v souladu s platným ÚP je hlavní funkcí řešené lokality VO – všeobecně obytné území.

- Při řešení likvidace dešťových vod bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území a budou navrženy zásady nutných opatření.
- Budou prověřeny kapacity zdrojů vody, případně kapacita stávající vodovodní sítě.
- Bude navržen způsob likvidace odpadních vod.
- Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.
- Řešená plocha nepodléhá požadavkům obrany a bezpečnosti státu, nebudou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví ČR MO, v lokalitě se nenacházejí vojenské inženýrské sítě, řešeným územím neprocházejí RR směry vojenské správy.
- V řešené ploše nebylo provedeno geologické posouzení, které bude nutné provést a zároveň vyhodnotit radonové riziko pro vyhodnocení vhodnosti podsklepení staveb.
- Do regulačního plánu bude zapracována doložka civilní ochrany obyvatelstva dle § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb, k přípravě provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Dále budou zapracovány požadavky požární ochrany vyplývající z vyhlášky 23/2008 Sb. v platném znění a platných ČSN.

Řešená plocha není v kolizi se soustavou NATURA 2000.

s) **Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí**

Regulační plán nebude nahrazovat žádné územní rozhodnutí.

t) **Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.**

Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

u) **Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- Návrh i odůvodnění regulačního plánu bude uspořádáno dle přílohy č. 11 k vyhlášce č.500/2006 Sb. Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000. Dokumentace bude dodána v počtu 4 pare a 1 x ve formátu pdf na CD nebo DVD nosiči.
- Obsah regulačního plánu
 - Textová část regulačního plánu obsahuje vždy:
 - k) vymezení řešené plochy,
 - l) podmínky pro vymezení a využití pozemků,
 - m) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
 - n) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
 - o) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
 - p) podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
 - q) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
 - r) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
 - s) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
 - t) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.
 - Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje
 - i) druh a účel umísťovaných staveb,

- j) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),
- k) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- l) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území,
- m) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- n) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- o) stanovení pořadí změn v území – ucelených etapových celků výstavby,
- p) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.
- Grafická část regulačního plánu obsahuje:
 - f) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
 - g) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
 - h) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, hranice zastavěného území a ochranných pásem,
 - i) výkres pořadí změn v území - ucelených etapových celků výstavby,
 - j) v případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.
- Obsah odůvodnění regulačního plánu
 - Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v §68 odst. 1 stavebního zákona, zejména
 - i) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
 - j) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
 - k) údaje o splnění zadání regulačního plánu,
 - l) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,
 - m) informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
 - n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
 - o) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
 - p) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.
 - Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména
 - d) koordinační výkres v měřítku 1 : 1000
 - e) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území v měřítku 1 : 2000
 - f) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 1000

- Textová i výkresová část může být dle potřeby rozšířena či redukována.

Další požadavky na textovou i grafickou část návrhu regulačního plánu i jeho odůvodnění (zejména níže uvedené).

- Při určení požadovaných výkresů a jejich měřítko, vzít v úvahu následující skutečnosti:
 - d) Výkresy regulačního plánu se zpravidla zpracovávají a vydávají v měřítku 1 : 1 000, popř. 1 : 500, regulační plán, který nenahrazuje územní rozhodnutí, lze vydat i v měřítku 1 : 2 000.
 - e) Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací se zpracovává a vydává vždy v měřítku katastrální mapy.
 - f) Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku hlavního výkresu územního plánu.
- Grafická část regulačního plánu obsahuje:
 - h) vždy hlavní výkres,
 - i) vždy výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - j) v případě potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace),
 - k) případné další samostatné výkresy obsahující graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb.
- Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména
 - l) koordinační výkres,
 - m) výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území,
 - n) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.
- v) **Požadavky vyplývající z nástrojů územního plánování**
 - a. Regulační plán bude v souladu se schváleným územním plánem, respektive bude vycházet z podmínek a požadavků plošné a prostorové regulace vč. nároků na veřejnou infrastrukturu, které vyplývají z platného územního plánu obce Záryby a jeho pozdějších změn.

Řešená plocha není v kolizi se soustavou NATURA 2000.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.

Návrhem ÚP Záryby se nevymezují plochy, ve které je prověření změn jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území.

N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT

ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.

Návrhem ÚP Záryby se nevymezují stavby a zařízení jako urbanisticky významné stavby, pro které může zpracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ NÁVRHU ÚP ZÁRYBY.

O. 1. Počet listů textové části.

Textová část návrhu územního plánu Záryby obsahuje 76 stran a 38 listů.

O. 2. Seznam výkresů grafické části:

Tab. 9: seznam výkresů grafické části

Výkres číslo	Obsah	Měřítko	Poznámka
1.	Základní členění území	1:5000	2 listy A1
2.	Hlavní výkres: urbanistická koncepce a uspořádání krajiny	1:5000	2 listy A1
3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	1:5000	2 listy A1

2. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁRYBY

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁRYBY.

Zastupitelstvo obce Záryby usnesením č. 7/14 na svém zasedání dne 6. 10. 2014 na základě ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) rozhodlo o pořízení nového Územního plánu Záryby. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového ÚP Záryby v souladu s ustanovením stavebního zákona, který ukončuje platnost stávajících územních plánů vydaných před nabytím účinnosti stavebního zákona 183/2006 Sb. a také nutnost aktualizace stávajícího ÚPO Záryby, zejména potřeba stanovení základní koncepce dalšího rozvoje území a podrobnějších podmínek pro uspořádání území. Územní plán obce Záryby (ÚPO Záryby) ve shodě s § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, pozbývá platnosti dnem 31. 12. 2020. V současné době platí pro území obce Záryby ÚPO ve znění změn č. 1 – 3:

Název ÚPD	Vydaná
Změna č. 1 ÚPO Záryby	Obecně závazná vyhláška č. 1/2006 z 19. 10. 2006.
Změna č. 2 ÚPO Záryby	Opatření obecné povahy č.1/2011 z 19. 10. 2011
Změna č. 3 ÚPO Záryby	Opatření obecné povahy č. 1/2014 z 25. 7. 2014

Nový územní plán Záryby je pořízen a zpracován postupem podle zákona č. 225/2017 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území ve znění pozdějších předpisů.

1. Postup projednání územního plánu Záryby

Projednání opatření obecné povahy Územní plán Záryby dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, probíhalo v několika krocích.

1. projednání návrhu Zadání ÚP a jeho schválení zastupitelstvem obce;
2. zpracování Návrhu ÚP projektantem, společné jednání o Návrhu ÚP,
3. posouzení dokumentace Krajským úřadem Středočeského kraje;
4. veřejné projednání Návrhu ÚP,
5. vydání ÚP

O pořízení územního plánu Záryby rozhodlo zastupitelstvo na svém zasedání dne 6. 10. 2014 usnesením č. 7/14. Zpracovatelem územního plánu Záryby je Doc. Ing. arch. Ivan Horký, DrSc. - ARCHIS, Matějská 2547/34, Praha 6, autorizační osvědčení ČKA 662. Pořizovatelem Územního plánu Záryby byl obecní úřad Záryby, příslušný podle § 6 odst 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, na

základě smlouvy s Markem Šplíchalem, podle § 24 odst.1 stavebního zákona, který má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č.800032759 a splňuje tak kvalifikační požadavky vzdělání a praxe.

1/ Návrh Zadání územního plánu Záryby byl zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím a Krajskému úřadu Středočeského kraje. Dále byl návrh Zadání územního plánu Záryby vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů na Obecním úřadě Záryby a na internetových stránkách obce <http://www.zaryby.cz>.

Dotčené orgány a Krajský úřad uplatnily v zákonné lhůtě požadavky, které byly do Návrhu zadání zapracovány.

Zastupitelstvo obce Záryby schválilo Zadání územního plánu na svém zasedání 31. 10. 2016 usnesením č.8/2016.

2/ Návrh ÚP: Na základě schváleného Zadání územního plánu Záryby byl návazně zpracován Návrh územního plánu Záryby. Dokumentace je ve své textové i grafické části zpracována tak, aby obsahovou strukturou a dalšími náležitostmi vyhověla požadavkům stanoveným v Příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidenci územně plánovací činnosti.

Návrh územního plánu Záryby byl vystaven k nahlédnutí od 16. 11. 2018 do 18. 1. 2019 na obecním úřadě Záryby, Záryby 42 a na internetových stránkách obce <http://www.zaryby.cz>.

Společné jednání o Návrhu územního plánu Záryby se konalo v úterý dne 18. 12. 2018 ve 14:30 hodin v zasedací místnosti obecního úřadu Záryby.

3/ Posouzení dokumentace Krajským úřadem : Následovalo posouzení Návrhu územního plánu Záryby Krajským úřadem. Od této fáze je výkonným pořizovatelem Ing. arch. Martina Bredová, osvědčení zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800035020. Krajský úřad ve svém vyjádření č.j. 027449/2020/KUSK ze dne 21.2.2020 konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

4/ Řízení o Návrhu změny č. 2 ÚP: Návrh územního plánu Záryby byl k veřejnému nahlédnutí na těchto místech:

- na Obecním úřadě Záryby, Záryby 147, 277 13 Kostelec nad Labem.
- na internetových stránkách obce <http://www.zaryby.cz>

a to v termínu **od 30. 3. 2020 do 6. 5. 2020 včetně**.

Veřejné projednání se konalo ve středu dne 29. 4. 2020 v 10:00 hodin v zasedací místnosti OÚ Záryby. Odborný výklad provedl zpracovatel územního plánu Doc. ing. arch. Ivan Horký, DrSc. Výsledek projednání včetně doplnění odůvodnění OOP, zpracovaný ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem, je uveden přímo v návrhu OOP. V určené lhůtě pro uplatnění námitek k Návrhu územního plánu byly podány ze strany vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněného investora a zástupce veřejnosti námítky.

Na základě výsledků projednání Návrhu územního plánu Záryby pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k Návrhu územního plánu Záryby. V souladu s ustanovením § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, je doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu Středočeského kraje jako nadřízenému orgánu. Dotčené orgány ani krajský úřad ve lhůtě 30 dnů od obdržení podle § 53 odst. 1 SZ neuplatnily žádná svá stanoviska.

5/ Vydání ÚP zastupitelstvem obce předchází v souladu s ustanovením stavebního zákona ověření, že územní plán Záryby není v rozporu s Politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje ZÚR a se stanovisky dotčených orgánů. Po tomto ověření je Zastupitelstvo obce Záryby oprávněno vydat opatření obecné povahy Územní plán Záryby.

Územní plán Záryby se po vydání zastupitelstvem obce oznámí Veřejnou vyhláškou na úřední desce pořizovatele (obecní úřad Záryby).

Opatření obecné povahy č. .../2020 - Územní plán Záryby nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1 - 3 A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.

Při práci na návrhu územního plánu Záryby byl prověřen soulad s Aktualizací č. 1 - 3 Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen PUR ČR), schválené vládou ČR dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276, ve znění Aktualizace č. 1 - 3. Dále byl prověřen soulad s dostupnou dokumentací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizací 1 a 2. Krajský úřad Středočeského kraje pořizuje Zásady územního rozvoje v souladu s ust. § 7 odst. 1 stavebního zákona platného od 01. 01. 2007. Úkoly územního plánování, vyplývající z Politiky ÚR a citované v kapitole a1) schváleného zadání ÚP Záryby jsou koncepcí návrhu ÚP Záryby splněny. Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání ZÚR SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4–20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012. Dle § 187 odst. 3 stavebního zákona nahrazují ZÚR SK pořízené a schválené územní plány velkých územních celků. ZÚR SK nabyly účinnosti dne 22. února. 2012 a jsou tudíž pro návrh řešení ÚP Záryby závazné.

ZÚR SK stanovují mj. následující **priority**:

Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit zejména na:

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit

fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů:

ÚP Záryby návrhem urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny představuje vyvážený kompromis mezi řešením rozvojových potřeb obce, zachováním hodnot kulturní krajiny, ochranou míst krajinného rázu a hodnot přírodního prostředí, včetně vysokého rekreačního potenciálu nadmístního významu. Hlavními nástroji je navržený systém ploch s rozdílným využitím, podmínky prostorového uspořádání těchto ploch, specifické podmínky využití jednotlivých ploch a stabilizace cílové charakteristiky krajiny (N 06 krajina relativně vyvážená), obsažené v kapitolách B, C, E a F. ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;

b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

Návrh ÚP Záryby respektuje ochranná pásma vodních zdrojů na území obce a územně je stabilizuje v grafické části odůvodnění (výkres č. 4)

*ZÚR zpřesňují **vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os** dle Politiky územního rozvoje ČR (2008) a vymezují rozvojové oblasti a rozvojové osy krajského významu. Pro obce ležící v rozvojových oblastech a rozvojových osách ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí:*

Návrh ploch pro bydlení, ploch výroby a ploch veřejné infrastruktury je koncipován s přihlédnutím k poloze obce v rozvojové oblasti OB 1 Praha. Využívá přednostně dosud nezastavěné části intravilánu obce a dosud volné plochy, vymezené v zastavitelném území ÚPO Záryby, tj.:

a) plochy přestavby P 1 – P 9

b) plochy změn využití území Z 1, Z 14, Z 15

c) dosud volné zastavitelné plochy dle ÚPO Z 2, Z 9 –10, Z 13

respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:

Návrh ÚP Záryby upřesňuje, územně stabilizuje a vymezuje návrhem ploch skladebné části ÚSES regionálního a místního významu na území obce, tj. :

- nadregionální biokoridor NRBK 30, NRBK 31
- regionální biocentra RBC 1476 – Křenek, RBC 1477 – Slepé rameno Labe
- lokální biocentra LBC 180 – Mokrá louka, LBC 181 – Výmoly.

Skladebné části ÚSES jsou zakresleny ve výkresech č. 2 a 4

- *Z vydaných ZÚR SK dále nevyplývají požadavky na zpracování žádných záměrů ZÚR SK*

- *ZÚR stanovují pro krajinný typ krajiny relativně vyvážené tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:*

a) *dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;*

b) *změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu:*

Přírodní a kulturní hodnoty řešeného území jsou identifikovány v kapitolách C, E a K, zakresleny ve výkresu č. 2 a 4 grafické části dokumentace. Systém funkční regulace území a podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, obsažené v kapitole F zajišťují ochranu těchto hodnot. Návrh zastavitelných ploch nezasahuje do EVL Polabí u Kostelce a nijak ji neovlivňuje.

Předložený návrh ÚP Záryby není v rozporu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

C. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.

Dokumentace návrhu Územního plánu Záryby naplňuje požadavky zákona č. 225/2017 Sb. ve znění pozdějších předpisů, které se týkají cílů a úkolů územního plánování, zejména požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavků na ochranu nezastavěného území.

Navrhovaná prostorová regulace byla řešena s ohledem na různé urbanistické struktury v historicky utvářených lokalitách obce.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území a s ohledem na účelné využití a prostorové uspořádání území, na hospodárné využívání veřejné infrastruktury. Z hlediska využívání území je tedy územně plánovací dokumentace v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- návrh ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, posiluje environmentální, sociální a ekonomický pilíř;
- § 18 odst. 2) - návrh ÚP zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj ploch pro bydlení, veřejnou infrastrukturu, rekreaci a výrobu, čímž posiluje společenský a hospodářský potenciál území, upřednostňuje veřejný zájem před soukromým;
- § 18 odst. 3) - ÚP je zpracován v součinnosti s orgány územního plánování;
- § 18 odst. 4) - Územní plán respektuje a podporuje ochranu přírodních a kulturních hodnot území, je založen na civilizačních hodnotách území, chrání krajinu stanovením koncepce krajiny, která usměrňuje rozvoj sídel Záryby, Martinov a koordinuje ochranu významných funkcí krajiny. ÚP vymezil zastavitelné plochy a koridory, plochy přestavby a plochy změn v krajině s ohledem na architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní a historické hodnoty území s podmínkami pro

zásahy do území. Zastavitelné plochy byly vymezeny na základě vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch;

- § 18 odst. 5) - ÚP vymezuje na území obce Záryby plochy s rozdílným způsobem využití, které stanovují hlavní, přípustné, nepřípustné a popř. podmíněně přípustné využití. Plochy v nezastavěném území mají vymezené využití v souladu s § 18 odst. 5) SZ s výjimkou staveb, zařízení a ostatních opatření pro těžbu nerostů, jejichž umístování v nezastavěném území obce územní plán povoluje výhradně ve vymezené ploše těžby nerostů - NT
- § 18 odst. 6) - ÚP vymezuje plošné a liniové prvky technické infrastruktury v souladu se SZ, na nezastavitelných plochách umožňuje vymezení technické infrastruktury za podmínky, že neznemožní jejich dosavadní využití (dle vymezených ploch s rozdílným způsobem využití).

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- § 19 odst. 1 písm. a) - Návrh ÚP respektuje základní úkoly územního plánování, byl proveden detailní průzkum a analýza území, na základě které byly vyhodnoceny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území;
- § 19 odst. 1) písm. b) - ÚP v souladu se SZ stanovil koncepci rozvoje území, která obsahuje urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny;
- § 19 odst. 1) písm. c) - ÚP vyhodnotil stávající rozvojové plochy a plochy změn v území a navrhl udržitelný rozvoj území s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území, byla prověřena potřeba změn v území s ohledem na možné přínosy, problémy a rizika změny
- § 19 odst. 1) písm. d) - ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, kde stanovuje požadavky na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na architektonické, urbanistické a estetické hodnoty území v souladu se SZ, zásadně nevyužívá nástroje pro uspořádání v území v rozsahu regulačního plánu nebo územního rozhodnutí;
- § 19 odst. 1) písm. e) - ÚP vymezil plochy přestavby v zastavěném území a plochy změn v krajině na území obce Záryby a stanovil podmínky plošného a prostorového uspořádání území;
- § 19 odst. 1) písm. f) - ÚP stanovuje v souladu se SZ pořadí provádění změn v území (etapizaci);
- § 19 odst. 1) písm. g) - ÚP vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, respektuje záplavové území a navrženou koncepci uspořádání krajiny posiluje ekologickou stabilitu území a přirozený rozliv vody při povodních;
- § 19 odst. 1) písm. h) - ÚP vytváří podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn svou diverzifikací a polyfunkčností ploch, které umožňují reagovat na změny v politické a hospodářské sféře;

- § 19 odst. 1) - Návrhem zastavitelných ploch a ploch přestavby na správním území obce Záryby
písm. i) vytváří podmínky pro kvalitní bydlení a rozvoj sídelní struktury s ohledem na urbanistické a přírodní hodnoty území;
- § 19 odst. 1) - ÚP vytváří hospodárné podmínky pro rozvoj technické a dopravní infrastruktury
písm. j) a koncepcí veřejné infrastruktury minimalizuje dopady na prostředky z veřejných rozpočtů;
- § 19 odst. 1) - ÚP vytváří podmínky pro civilní ochranu, zajišťuje prostory pro evakuaci osob a
písm. k) skladování materiálu civilní ochrany, respektuje záplavové území a řeší nouzové zásobování vodou a elektrickou energií v souladu s § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.;
- § 19 odst. 1) - ÚP vymezuje plochy přestavby P1 – P9 z důvodu návrhu optimálního vhodného
písm. l) využívání území a z důvodu přednostního nového vhodného využití ploch intravilánu obce
- § 19 odst. 1) - ÚP vytváří podmínku pro ochranu území dle zvláštních předpisů jako jsou
písm. m) například zákon č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Návrh ÚP nevymezuje kompenzační opatření.
- § 19 odst. 1) ÚP respektuje stávající vodní zdroje, ochranná pásma vodního zdroje I. a II.
písm. n) stupně, navrhované zastavitelné plochy a plochy změn v krajině neohroží přírodní zdroje;
- § 19 odst. 1) Urbanistická koncepce a koncepce krajiny zohledňuje architektonické,
písm. o) urbanistické, estetické a přírodní hodnoty území, je založena na ochraně krajinného rázu a nemovitých kulturních památek;
- § 19 odst. 2) Součástí ÚP není vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na
udržitelný rozvoj území. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. („stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů. Z jeho stanoviska vyplývá, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Dokumentace územního plánu proto neobsahuje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

D. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán Záryby je zpracován a projednán v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb. ve znění zákona č.225/2017 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů.

Zákon č.225/2017 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

ČÁST PRVNÍ	(§ 1-3)	- Územní plán je zpracován dle ustanovení stavebního zákona, použité termíny v územním plánu jsou v souladu s termíny dle SZ;
ČÁST DRUHÁ	(§ 4-5)	- Územní plán je v součinnosti s výkonem veřejné správy, s orgány obce, orgány kraje a ministerstvem;
ČÁST TŘETÍ	(§ 18-20)	- Územní plán respektuje cíle a úkoly územního plánování (viz kap.c), byl vyhotoven v tištěné a elektronické verzi v rozsahu a počtu dle schváleného zadání územního plánu a předán pořizovateli;
	(§ 22)	- Návrh ÚP byl veřejně projednán dne
	(§ 24)	- Zpracovatel územního plánu je autorizovaným architektem pro obor územní plánování – je v souladu se SZ;
	(§ 43)	- Územní plán stanovuje všechny body uvedené v odst.1, vymezuje plochy pro regulační plány dle odst.2, respektuje a zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje a politikou územního rozvoje, neobsahuje náležitosti podrobnosti regulačního plánu nebo územního rozhodnutí;
	(§ 44)	- Zastupitelstvo obce rozhodlo v souladu se SZ o pořízení územního plánu z vlastního podnětu;
	(§ 47)	- Zadání územního plánu bylo schváleno dle SZ dne 31.10.2016 usnesením OZ č.8/2016
	(§ 50-56)	- Návrh územního plánu byl pořízen a zpracován dle pokynů pro zpracování a dle zadání územního plánu, následné úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 57)	- Není uplatněno;
	(§ 58-60)	- Zastavěné území bylo vymezeno dle §58 zákona č. 183/2006 Sb. a dle metodického pokynu Vymezení zastavěného území Ministerstva pro místní rozvoj (duben 2007), další úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 101)	- V návrhu ÚP bylo uplatněno předkupní právo dle SZ pro nově vymezené veřejné prostranství;
ČÁST ČTVRTÁ	(§ 170)	- V návrhu ÚP byly v souladu se SZ uplatněny VPS a VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů.

ÚP Záryby byl vypracován dle Přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., grafická část byla vypracována v měřítku 1:5 000 a 1:50 000 viz tabulka.

Návrh

Výkres číslo	Obsah	Měřítko	Poznámka
1.	Základní členění území	1:5000	2 listy A1
2.	Hlavní výkres: urbanistická koncepce a uspořádání krajiny	1:5000	2 listy A1
3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	1:5000	2 listy A1

Odůvodnění

Výkres č.	Obsah	Měřítko	Poznámka
4.	Koordinační výkres	1:5000	2 listy A1
5.	Výkres širších vztahů	1:50000	1 list A2
6.	Výkres předpokládaných záborů PF	1:5000	2 listy A1

vyhláška č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o obecných požadavcích na využívání území

Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

Z důvodu významu sídelní a krajinné zeleně pro krajinný ráz byly na území obce Záryby nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb. vymezeny specifické plochy zeleně.

E. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Územní plán Záryby byl projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů a dle jejich uplatněných stanovisek byl upraven. Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 odst. 7 stavebního zákona a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání návrhu územního plánu nenastaly.

F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO

VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Dotčený orgán ve svém stanovisku posoudil rovněž případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. („stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů. Z jeho stanoviska vyplývá, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Dotčený orgán ve svém stanovisku posoudil rovněž případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 50 odst. 5 zákona č. 225/2017 Sb. („stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů. Dokumentace územního plánu Záryby neobsahuje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na životní prostředí

H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko Krajského úřadu podle § 50, odst.5 Stavebního zákona nebylo vydáno.

I. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Koncepce rozvoje území obce v zásadě navazuje na ÚPO Záryby a jeho změny č. 1 - 3 a zohledňuje tempo postupné zástavby ploch pro bydlení, vymezených stávajícím ÚPO Záryby. Demografický vývoj obyvatelstva obce přehledně zobrazuje následující tabulka 9:

Tab. 10: demografický vývoj obyvatelstva 1971 – 2017

Rok	Stav 1.1.	narození	zemřelí	přistěhovalí	vystěhovalí	přirozený přírůstek	přírůstek migrační	přírůstek celkem	stav 31.12.
1971	710	14	10	20	23	4	-3	1	711
1972	711	14	10	19	19	4	-	4	715
1973	715	10	7	26	35	3	-9	-6	709

1974	709	8	8	26	28	-	-2	-2	707
1975	707	8	12	11	16	-4	-5	-9	698
1976	698	10	16	23	36	-6	-13	-19	679
1977	679	14	7	20	14	7	6	13	692
1978	692	15	12	32	40	3	-8	-5	687
1979	687	11	6	30	13	5	17	22	709
1980	709	7	9	36	25	-2	11	9	718
1981	690	16	4	20	9	12	11	23	713
1982	713	12	9	14	29	3	-15	-12	701
1983	701	6	10	17	23	-4	-6	-10	691
1984	691	11	4	24	32	7	-8	-1	690
1985	690	14	12	34	25	2	9	11	701
1986	701	5	12	22	17	-7	5	-2	699
1987	699	6	12	16	34	-6	-18	-24	675
1988	675	8	3	27	13	5	14	19	694
1989	694	8	8	14	18	-	-4	-4	690
1990	690	6	4	11	19	2	-8	-6	684
1991	640	6	5	26	22	1	4	5	645
1992	645	3	7	18	10	-4	8	4	649
1993	649	6	10	13	7	-4	6	2	651
1994	651	5	6	6	14	-1	-8	-9	642
1995	642	2	10	17	13	-8	4	-4	638
1996	638	3	10	15	10	-7	5	-2	636
1997	636	9	11	22	12	-2	10	8	644
1998	644	5	9	19	18	-4	1	-3	641
1999	641	4	9	16	16	-5	-	-5	636
2000	636	4	7	33	5	-3	28	25	661
2001	651	8	6	15	10	2	5	7	658
2002	658	8	7	25	10	1	15	16	674
2003	674	7	6	29	15	1	14	15	689
2004	689	12	1	25	12	11	13	24	713
2005	713	7	5	42	8	2	34	36	749
2006	749	10	5	29	13	5	16	21	770
2007	770	11	10	35	22	1	13	14	784
2008	784	11	6	31	11	5	20	25	809
2009	809	8	7	26	14	1	12	13	822
2010	822	11	5	42	12	6	30	36	858
2011	869	16	9	24	11	7	13	20	889
2012	889	7	9	34	21	-2	13	11	900
2013	900	15	15	34	18	-	16	16	916
2014	916	13	7	37	29	6	8	14	930
2015	930	8	17	36	34	-9	2	-7	923
2016	923	11	12	35	21	-1	14	13	936

2017	936	11	5	58	29	6	29	35	971
------	-----	----	---	----	----	---	----	----	-----

Zdroj: Český statistický úřad

Z uvedené tabulky je zřejmé, že:

- Obec Záryby se dynamicky rozvíjí, o bydlení v obci je zájem a od začátku roku 2000 (s výjimkou roku 2015) obec vykazuje stálý nárůst počtu obyvatel
- Stabilizované plochy občanské vybavenosti a smíšených ploch odpovídají demografickému vývoji populace a s výjimkou zařízení péče o seniory není zatím třeba vymezovat nové

V Zárybech jsou v souladu s požadavky zadání vymezeny zastavitelné plochy bydlení Z 1, Z 2, Z 5, Z 9, Z 11 – Z 14a, b, Z 17 a zastavitelné plochy obytné smíšené Z 15 a, b. Plochy přestavby P 1 – P 9 využívají pro bydlení vhodné plochy menšího rozsahu uvnitř stávajícího zastavěného území. Zástavbou těchto proluk se doplňuje stávající hodnotná urbanistická struktura sídla Záryby i sídla Martinov a posiluje kompaktnost urbanistické kompozice. Ostatní plochy pro výrobu a skladování, zemědělskou výrobu a veřejnou infrastrukturu jsou v souladu s požadavky zadání vymezeny většinou v kontaktní poloze k hranici zastavěného území obce. U zastavitelných ploch Z 9 a Z 12 jsou navržena veřejná prostranství pro zajištění nezbytné průchodnosti území a jejich úseky na pozemcích, jež nejsou ve vlastnictví obce jsou stanoveny veřejně prospěšnými stavbami. Totéž platí i o úsecích nově navržených místních komunikací. Záryby se nachází v Metropolitní rozvojové oblasti OB - 1 Praha. V posledních cca 10 letech se stavělo především na severním a západním okraji zastavěného území sídla Záryby, které jsou z podstatné části již zastavěné. V obci přibýly rodiny s malými dětmi, čímž se zlepšilo věkové složení obyvatelstva.

Lze předpokládat, že budou brzy zaplněny menší plochy uvnitř, či v kontaktu s hranicí intravilánu Z1, Z2, Z5, na kterých již většinou bylo provedeno dělení pozemků, a které mají jasný dopravní přístup.

Vývoj počtu obyvatel obce Záryby od roku 1971 uvádí tabulka 7.

Je tedy zřejmé, že obec se rozvíjí, a o bydlení v Zárybech je zájem a životní podmínky v obci se zlepšují.

Pokud bude obec pokračovat v tomto rozvoji, mohla by mít v roce 2025 cca 1 250 obyvatel, čímž při vypočtené průměrné zalidněnosti v cílovém roce 2,62 vzniká potřeba nových bytů do cílového roku 96 bytů. (Vyhodnoceno pomocí internetové aplikace URBANKA.)

Zatím nelze předvídat, které další lokality budou využity, neboť u ostatní větších ploch pro výstavbu je požadováno zpracování regulačních plánů, aby vždy pro celou lokalitu bylo navrženo nejvhodnější dopravní řešení a připojení k sítím technické infrastruktury. Zároveň budou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Odhad celkového počtu rodinných domů v navržených plochách je následující: Z5 – 10 RD, Z13 – 9 RD, celkem tedy 19 RD. Územní plán nabízí po zpracování regulačních plánů RP 1 – 3 pozemky pro výstavbu dalších 128 RD pro cca 277 obyvatel, což odpovídá provedenému výpočtu nárůstu počtu obyvatel do roku 2038. Do zpracování a projednání regulačních plánů se předpokládá zástavba v plochách, jejichž podmínky využití není nutné stanovit regulačním plánem, tj. Z5, Z11 – Z13, Z 14a,b, Z15a,b, Z17 a plochách přestavby P1 – P3, P5 – P9 s celkovou

Územní plán Záryby

kapacitou 157 RD pro cca 391 obyvatel, což odpovídá provedenému výpočtu nárůstu počtu obyvatel do roku 2030.

J. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.

J. 1. Výchozí podmínky návrhu.

J. 1. 1. Širší územní vztahy.

Obec Záryby je součástí sídelní struktury regionu s úplným základním občanským vybavením. Místní centra regionální sídelní struktury představují Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a Kostelec nad Labem. Vyšší vybavenost je dostupná v Mělníku a Brandýse nad Labem, částečně též v blízkých Neratovicích.

Strategický potenciál polohy správního území obce Záryby je dán především blízkostí hlavního města Prahy, od jehož severního úseku hranice katastru obce leží ve vzdálenosti cca 30 km. Obec tudíž leží v Pražském regionu a Metropolitní rozvojové oblasti OB 1 Praha, vymezené Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3. Územím obce prochází silnice II. třídy č. 101, která je hlavní spojnici městyse Záryby s hlavním městem Prahou a s regionálními centry Neratovice, Mělník a Brandýs nad Labem. Po silnici II/244 a silnici I/9 je v době cca 20 minut dostupný Pražský okruh, rychle zpřístupňující jak dálnice D8 a D11, tak i centrum hlavního města. Vyhovující dopravní spojení s hlavním městem Prahou spolu s atraktivní krajinou Středního Polabí s mnoha místy a oblastmi rozmanitého krajinného rázu vytvářejí potenciál Záryb pro bydlení a rekreaci. Územím obce prochází síť územních systémů ekologické stability nadregionálního, regionálního a místního stupně, které jsou zastoupeny 2 nadregionálními biokoridory, 2 regionálními biocentry, regionálním biokoridorem, 3 lokálními biokoridory a 2 lokálními biocentry.

Širší územní vztahy řešeného území obce jsou v dokumentaci návrhu ÚP Záryby respektovány a zohledněny. Přehledně jsou zobrazeny ve výkresu č. 6: „Výkres širších vztahů 1:50 000“.

J. 1. 2. Zastavěné území obce.

Do zastavěného území jsou zařazeny pozemky v intravilánu a dále pozemky vně intravilánu souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona. Intravilán vymezený k 1. 9. 1966 a vyznačený v mapách evidence nemovitostí zahrnuje pouze centrum obce Záryby.

Vně intravilánu jsou zařazeny v souladu s § 58 odst. 2, písm. a) stavebního zákona zastavěné stavební pozemky (zastavěným stavebním pozemkem se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami), v souladu s § 58 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stavební proluky; v souladu s § 58 odst. 2 písm. c) stavebního zákona pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na

ostatní pozemky zastavěného území; v souladu s § 58 odst. 2 písm. d) stavebního zákona ostatní veřejná prostranství (veřejným prostranstvím se rozumí podle § 34 zákona č.128/2000 Sb. všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.), v souladu s § 58 odst. 2 písm. e) stavebního zákona další pozemky, které jsou obklopené ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Černou čarou s křížky je vyznačen v podkladu katastrální mapy intravilán obce Záryby, přičemž intravilánem se rozumí zastavěná část obce vymezená k 1. 9. 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí.

Veškeré pozemky charakteru pozemků určených k plnění funkcí lesa ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích ve znění pozdějších předpisů, resp. pozemky evidované v katastrálním operátu v druhu 10 – lesní pozemek, způsob ochrany – pozemek určený k plnění funkcí lesa, nebyly vymezeny jako zastavěné území obce. Pokud jde o stavby pro individuální rekreaci obklopené pozemky určené k plnění funkcí lesa, pak s ohledem na ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona mohou být jako zastavěné území vymezeny pouze stavební parcely evidované v katastru nemovitostí; zastavěné lesní pozemky pod chatami (budova na lesním pozemku) nikoliv. Další související pozemkové parcely (pod společným oplocením atd.) v druhu lesní pozemek opět podléhají ustanovení § 13 odst. 1 lesního zákona, a proto je do zastavěného území nelze zařadit. U chat obklopených lesními pozemky byly v souladu s § 2 odst. 1) písm. c) stavebního zákona do zastavěného území zahrnuty pouze jednotlivé zastavěné stavební pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcely, neboť další pozemkové parcely nejsou většinou pod společným oplocením a tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

J. 1. 3. Vybrané limity využití území.

Z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) pro řešení ÚP Záryby vyplývají následující vybrané limity využití území:

I. Limity prostředí (geologie, hydrologie, půdní fond, zatížení životního prostředí, příroda a krajina)

- Vodní zdroje, vč. ochranných pásem (A44)
- Vymezené záplavové území Labe a jeho aktivní zóna (A50, A51)
- Území zvláštní povodně pod vodním dílem (A53)
- Zemědělský půdní fond, pozemky zařazené do I. a II. třídy ochrany (A41)
- Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (A43)
- Pozemky určené k plnění funkcí lesa a pozemky do vzdálenosti 50m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, (A37, A38, A39)
- Územní systém ekologické stability (ÚSES, A21)
- Významné krajinné prvky ze zákona (VKP, A23)
- Chráněné území přírody – Evropsky významná lokalita (A34), přírodní rezervace (A28)
- Památný strom, včetně ochranného pásma (A 32)
- Ložiska nerostných surovin (A60)
- Zranitelná oblast (A46)

II. Kulturní limity (kultura a památková péče)

Územní plán Záryby

- Nemovité kulturní památky (A8): areál školy č.p. 92
- Historicky významná stavba (A13): výklenková kaple sv. Anny, pomník u školy, zvonička, budova sokolovny

Na území obce se nacházejí kulturně civilizační hodnoty, které by se měly důsledně chránit. Tyto hodnoty jsou podrobně identifikovány a zakresleny v dokumentaci územně analytických podkladů. Jde především o následující kulturní památky, registrované v ústředním seznamu kulturních památek České republiky:

Tab. 11: registrované kulturní památky

Číslo rejstříku	Název okresu	Sídelní útvar	Část obce	Památka	umístění/k.ú.
1999997034	Praha východ	Záryby	Záryby	areál školy č.p. 92	Záryby

Tab. 12: Území s archeologickými nálezy v intravilánu obce (A16)

Poř.č.SAS	Název UAN	Kategorie UAN	Katastr, okres
12 22 25/1	Břeh Labe u přívozu do Křenku	I	Záryby, Praha východ
12 22 21/2	Obecní pískovna	IV	Záryby, Praha východ
12 22 25/22	Záryby, jádro vsi	II	Záryby, Praha východ
12 22 25/24	Nález na poli u vsi	I	Záryby, Praha východ
12 22 25/3	V sádce	I	Záryby, Praha východ
12 22 25/4	Nad zahradami	I	Záryby, Praha východ
12 22 25/5	Na Vitíně	I	Záryby, Praha východ
12 24 05/3	U bývalé Špačkovy pískovny	I	Záryby, Praha východ
12 24 05/1	Černá skála a sousední pole	I	Martinov, Praha východ
12 24 05/2	Buližníkový lom	IV	Martinov, Praha východ

III. Civilizační limity (dopravní a technická infrastruktura, bezpečnost)

- Ochranná pásma silnic II. a III. třídy (A92, A91)
- Vodovodní síť a ochranná pásma vodních zdrojů, vodárenských zařízení a vodovodních řadů (A67, A68)
- Kanalizační síť a ochranná pásma kanalizačních řadů a objektů (A69, A70)
- Technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod včetně ochranného pásma (A69)
- Elektrická stanice včetně ochranného pásma (A72)

- Ochranná pásma vedení VVN a VN (A72, A73)
- Ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení VTL a STL plynovodů a regulačních stanic
- Radioreléové trasy a ochranná pásma radiotelekomunikačních zařízení a objektů (A82)

Záměry vyplývající z ÚAP a mající dopad na řešené území:

I. Záměry změn využití území z hlediska prostředí

- Aktualizace regionálního a místního ÚSES

J. 2. Vyhodnocení důsledků přijatého řešení.

J. 2. 1. Urbanistická koncepce a uspořádání krajiny.

Způsob stávajícího využití ploch území obce je patrný z následující tabulky:

Tab. 13: stávající využití ploch obce

Sledovaný jev													
22	23	24	27	28	29	30	30	30	30	30	30	30	30
Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	Podíl lesů z celkové výměry (%)	Orná půda - rozloha (ha)	Zahrady - rozloha (ha)	Ovocné sady - rozloha (ha)	Trvalé travní porosty - rozloha (ha)	Lesní půda - rozloha (ha)	Vodní plochy - rozloha (ha)	Zastavěné plochy - rozloha (ha)	Ostatní plochy - rozloha (ha)
85,5	92,4	3,95	2,04	2,45	3,47	644,6	22,06	3,31	27,63	28,32	20,01	16,77	52,58

Urbanistická koncepce obce se návrhem ÚP Záryby nemění. Navrženým systémem podmínek pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití se zpřesňuje funkční uspořádání a prostorová organizace obce a zabezpečuje se na lepší úrovni ochrana jeho dochovaných hodnot. Návrh rozvojových ploch a časové vymezení jejich postupné zástavby odpovídají reálnému vývoji demografické situace. Převážná většina rozvojových ploch je organizována do větších, souvislých územních celků. Největší rozvojová plocha Z 9 – BV je plochou venkovského bydlení, což odpovídá poloze obce v Metropolitní rozvojové oblasti OB 1 Praha. Navržené veřejně prospěšné stavby a opatření veřejné infrastruktury, spolu s vymezením koridorů staveb dopravní infrastruktury přispějí k dopravnímu zklidnění centra obce a ke zlepšení kvality životního prostředí v něm (podrobněji viz kapitola I. 2. 2). Návrh rozvojových ploch drobné výroby i koridorů hlavních staveb veřejné infrastruktury v maximální možné míře respektuje uspořádání krajiny a krajinný ráz. Jako podklad pro vymezení prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) byl využit nový generel ÚSES, dále ÚAP pro ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a zejména mapové podklady Informačního systému Středočeského kraje. Všechny vymezené skladebné části ÚSES, a to jak regionální, tak i lokální, zakreslené v koncepci ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje, jsou v návrhu ÚP Záryby jednoznačně definovány plochou. Interakční prvky jsou vedle biocenter a biokoridorů základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni. Jedná se o ekologicky významné

segmenty v krajině, které vytvářejí existenční podmínky organismům a významně ovlivňují fungování ekosystémů kulturní krajiny. V lokálním ÚSES zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Čím hustší je síť interakčních prvků, tím účinnější je ekostabilitační působení ÚSES. Interakční prvky posilují fungování ÚSES v lokálním měřítku.

Návrh interakčních prvků je v souladu s metodikou vymezování místního územního systému ekologické stability (Löw, 1995). Návrh je cílen na zvýšení ekologické stability území a podporu polyfunkčního využívání krajiny v řešeném území. Interakční prvky jsou navrhovány na zemědělských plochách právě s ohledem na tyto cíle. Interakční prvky jsou navrhovány polyfunkčního charakteru, kdy vedle ekostabilizačních funkcí poskytují také funkce protierozní, estetické a další. V řešeném území je z pohledu posílení ekologické stability zemědělské krajiny žádoucí tyto prvky zařadit do VPO, což je v souladu s v § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona.

Respektují se ochranná a bezpečnostní pásma zařízení veřejné infrastruktury a patřičné vzdálenosti při navrhování funkčních ploch areálů zemědělské výroby, které dosud nemají stanoveno ochranné pásmo. Byl prověřen stávající územní systém ekologické stability, navrženy jeho úpravy, které byly zahrnuty do dokumentace návrhu ÚP. Byly respektovány zpracované projekty a studie týkající se zejména budování technické a dopravní infrastruktury na území obce.

J. 2. 2. Dopravní infrastruktura.

J.2.2.1. Silniční doprava

Územím obce Záryby prochází silnice III. třídy č. 10159 Brandýs nad Labem – Záryby, která tvoří dopravní páteř zastavěného území obou sídel Záryby a Martinov. Paralelně s touto silnicí prochází nezastavěným územím obce silnice II. třídy č. 101, zprostředkovávající dopravní spojení obce s regionálními centry Neratovice, Mělník, Brandýs nad Labem a silničními tahy vyšších tříd I/9, D8 a D11. Napojení obce na silnici II/101 obstarává krátký slepý úsek silnice III/10158 Křenek – Záryby.

Na území obce se nenacházejí místní komunikace I. třídy, kterými jsou zejména rychlostní místní komunikace, a s výjimkou tranzitního úseku silnice II/101 ani místní komunikace II. třídy, kterými jsou dopravně významné sběrné komunikace s omezením přímého připojení sousedních nemovitostí. Dopravní obsluha zastavěného území sídel Záryby a Martinov je zabezpečována místními komunikacemi III. třídy, kterými jsou obslužné komunikace umožňující přímou dopravní obsluhu jednotlivých objektů motorovými vozidly, místními komunikacemi IV. třídy, kterými jsou komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel, nebo na kterých je umožněn smíšený provoz. Jedná se např. o samostatné chodníky, stezka pro pěší, cyklistické stezky, cesty v chatových oblastech, lávky, schody, pěšiny, ale i zklidněné komunikace, obytné a pěší zóny a z dopravního významu méně významné komunikace apod. Dopravní skelet obce dále tvoří účelové komunikace. Účelovou komunikací, je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Příslušný silniční správní úřad obecního úřadu obce s rozšířenou působností může na žádost vlastníka účelové komunikace a po projednání s Policií České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka.

Úprava nebo omezení veřejného přístupu na účelové komunikace stanovené zvláštními právními předpisy tím není dotčena. Je to i pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Vzhledem k poměrně značnému nové výstavby ve vymezených zastavitelných plochách a plochách přestavby, navrhuje ÚP koridor pro umístění nové paralelní komunikace třídy C3. Nová trasa pomůže poněkud zklidnit provoz v centru obce a předejít propojením zastavitelných ploch za jižním okrajem současně zastavěného území dopravním komplikacím v místech napojení nových obytných zón na páteřní silnici III/10159 v intravilánu obou sídel. Určitým problémem je též rostoucí zátěž provozem po II/101. Intenzita dopravy po tomto spojovacím úseku mezi I/9 a D11 je však zatím hodnocena jako únosná. Kromě toho trasa II/101 prochází ve vzdálenosti cca 500 – 700 m od jihozápadního okraje současně zastavěného území obce. Z tohoto důvodu se zatím nejeví potřeba směrových nebo šířkových úprav stávajících komunikací.

Pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch jsou navržena veřejná prostranství pro vedení místních a účelových komunikací.

J.2.2.2. Pěší a cyklistická doprava

Územím prochází po obou březích Labe dálkové cykloturistická trasy CT 2 „Labská“ Praha – Kostelec n.L. – Záryby – Brandýs nad Labem – Dolní Pojizeří s pokračováním dále na severovýchod Čech a trasa CT 0019. Poměrně rovinaté území Záryb je vhodné pro účelovou i rekreační cyklistickou dopravu.

Řešeným územím neprocházejí žádné turistické značené stezky.

Část ulic má chodníky, výstavba jejich dalších úseků postupně pokračuje z centra Záryb směrem na Martinov. Prostupnost pro pěší v intravilánu i extravilánu lze až na výjimky hodnotit jako vyhovující. Část místních komunikací IV. třídy je bez chodníků.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Územní plán navrhuje v souladu s generelem cyklistických tras a cyklostezek Středočeského kraje vyznačení cyklotras pro spojení se sousedními obcemi. Dále se jako veřejně prospěšné opatření PP 01 a PP 02 navrhuje veřejná prostranství pro pěší propojení zastavitelných ploch v jihozápadní části území obce.

Lokální závady v pěší prostupnosti na veřejných komunikacích budou řešeny dopravním generelem obce a v regulačních plánech RP1 – RP3.

J.2.2.3. Veřejná doprava

Hromadnou osobní dopravu zajišťuje v Zárybech jak železnice, tak i autobusová doprava. Vyšší četnost spojů i lepší dostupnost vykazuje autobusová doprava. Nejbližší železniční zastávka je na trati č. 072 v Poleradech nad Labem, ve vzdálenosti cca 2 km od centra obce Záryby. Autobusovou dopravu zajišťuje linka 471 Mělník – Neratovice – Brandýs nad Labem – Stará Boleslav s 11 spoji v pracovních dnech a 1 spojem o víkendech a dále linka 472 Mělník – Tišice – Brandýs nad Labem – Stará Boleslav s frekvencí 5 spojů v každý pracovní den. V pracovní den týdne to je tedy 16 spojů denně a to vždy v obou směrech. Znamená to tedy, že do všech směrových destinací lze využít cca 32 spojů v běžný pracovní den, což potřeby obyvatel obou

sídel plně uspokojuje. Autobusová doprava proto zabezpečuje převážný podíl hromadné osobní přepravy.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Současný systém veřejné dopravy vyhovuje, případný další rozvoj je pouze organizační záležitostí a nejsou pro něj nutná opatření v územním plánu.

J.2.2.4. Doprava v klidu a dopravní zařízení

Vzhledem k charakteru zástavby a dostatečně rozsáhlým veřejným prostranstvím není v obci počítován akutní nedostatek parkovacích míst.

V obci nejsou žádná dopravní zařízení, s ohledem na jejich blízkost v okolních obcích není jejich budování potřebné.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Územní plán z důvodu chybějící poptávky nevymezuje nové plochy pro parkoviště. Pro výstavbu v zastavitelných a přestavbových plochách platí pro vymezení odstavných a parkovacích stání ustanovení ČSN 73 6110.

J.2.3. Technická infrastruktura

J.2.3.1. Zásobování vodou

Veřejný vodovod Záryby je napojen na oblastní vodovod Kladno – Slaný – Kralupy – Mělník, je napájen přivaděčem DN 300, který ústí do centrálního vodojemu Cecemín (2 x 1000 m³, 231,50/226,50 m.n.m.). Z VDJ Cecemín jsou zásobovány obě místní části Záryby a Martinov s perspektivou dalšího rozšíření východním směrem a případně možným propojením s vodovodní soustavou Brandýs n.L. – Stará Boleslav.

Kapacita připojení DN 300 je vysoká – 70 až 100 l/s, vychází ze záměru zásobovat i další obce v tomto směru. Tlakově i dodávaným množstvím pokryje zcela veškerou spotřebu vody v Kostelci nad Labem, Jiřicích, Rudči, Zárybech i Martinově. Všetatská větev řadu KSKM je napojena na zdroje podzemní vody v oblasti Mělnické Vrutice a Řepínského dolu. Jde o jedny z nejkvalitnějších zdrojů pitné vody v ČR.

V programu rozvoje vodovodů a kanalizací VKM, a.s. je zakotven záměr na stavbu vodojemu Kostelec – věžový vodojem o objemu 1000 m³. Kapacita vodojemu obecně odpovídá plánované spotřebě vody v oblasti. Soustava KSKM je však schopná z Všetatské větve pokrýt současnou i navrhovanou spotřebu bez nutnosti budovat nový vodojem.

Zásobování obyvatelstva i ostatních odběratelů jak pokud jde o kvalitu, tak i potřebné množství vody je vyhovující a plně kryté kapacitou zdrojů i vodovodní sítě. Zásobováno je cca 99,4 % trvale obydlených bytů obou sídel. Veřejné studny nejsou pro zásobování pitnou vodou provozovány. Z hlediska účinného hasebnímu zásahu se navrhuje následující odběrná místa vody:

- veřejný vodovod obce (po dobudování zásobovací rozvodné sítě)
- vodní plochy na území, zakreslené ve výkresu č. 4: „Koordinační výkres“

Všechna navržená odběrná místa jsou dostupná pro požární techniku po silnicích III.třídy nebo po zpevněných místních komunikacích.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Pro výpočet nárůstu potřeby vody byly uvažovány tyto vstupní hodnoty:

specifická potřeba vody 100 l/obyvatele/den, 60 l /zaměstnanec/den
koeficient denní nerovnoměrnosti kd= 1,35
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti kh= 1,8

Výpočtem vychází následující celková maximální denní potřeba pitné vody pro stávající stabilizované i rozvojové plochy:

denní potřeba 315 m³/den, 3,66 l/sec.
maximální hodinová potřeba 6,58 l/sec., tj. 23,6 m³/hod
nutný objem akumulace 185 m³

Objem akumulace skupinového vodovodu (VDJ Cecemín s kapacitou 2x1000 m³ + provozní rezerva VDJ Hostín) je dostačující ke krytí nutného objemu akumulace.

Předpokládaný nárůst potřeb pro podnikatelské subjekty a částečné zvýšení specifické potřeby domácností z důvodu zvýšené kvality bytového fondu (odhadem max. 10 %) by mělo být kompenzováno snížením poměrně významných dosavadních ztrát vody ve vodovodní síti. Díky napojení na skupinový vodovod KSKM je vypočtený nárůst zanedbatelný vzhledem ke kapacitě zdrojů skupinového vodovodu. Rovněž tak přívodní řad je dimenzován s dostatečnou rezervou pro rozvojové záměry. Nově zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území, pro jejich napojení tedy postačí vybudovat poměrně krátké vodovodní řady bez nutnosti zásadních zásahů do vodovodního systému. Pro protipožární účely je nezbytné řady v zastavitelných plochách a plochách přestavby navrhnout DN 90 a stejně tak zohlednit toto hledisko při místních rekonstrukcích technicky nevyhovujících řadů.

J.2.3.2. Kanalizace

Obec Záryby má vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Splaškové vody od trvale i přechodně žijících obyvatel jsou převážně odváděny tlakovou splaškovou kanalizací na biologicko-mechanickou ČOV v Zárybech. Podle dostupných údajů je ČOV navržena s kapacitou pro 1000 EO, specifickou produkcí odpadních vod 150 l/obyt./den, specifickou produkcí znečištění 60 g BSK₅/EO/den, denním objemem cca 155 m³/den a látkovým zatížením 58 kg BSK₅/den. Recipientem přečištěných odpadních vod je řeka Labe. V dlouhodobém časovém horizontu předpokládaný nárůst počtu obyvatel a potřeb vody podnikatelských subjektů opravňuje k určitým pochybám o dostatečné stávající kapacitě ČOV. Na druhé straně prokazatelný trend poklesu spotřeby pitné vody představuje rezervu produkce splaškových vod.

Odvádění dešťových vod je částečně zajišťováno stávající dešťovou kanalizací a melioračními kanály do Labe. V některých částech obce jsou dešťové vody odváděny systémem příkopů, struh a propustků a zasakovány do terénu.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Navrhované rozšíření kanalizační sítě je zakresleno ve výkresech č. 4.

Bez ohledu na budoucí řešení splaškové kanalizace platí pro novou zástavbu tato pravidla pro likvidaci dešťových vod:

- Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch soukromých pozemků budou likvidovány přímo na těchto pozemcích (způsob likvidace je třeba určit individuálně podle vlastností podloží)

- Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány co nejbližší místa spadu v zasakovacích plochách, svedeny do stávající dešťové kanalizace, nebo jiného vhodného recipientu.

J.2.3.3. Zásobování elektrickou energií

Severně od Záryb prochází nezastavěným územím obce dvojité vedení VN, které přímo neovlivňuje zásobování obce.

Pro zásobování obce slouží poměrně hustá síť vedení VN 22 KV, provedená mimo zastavěné území jako nadzemní, v zastavěném území částečně jako podzemní. Na síti VN je rozmístěno celkem 16 distribučních trafostanic 22/0,4 kV. Některé trafostanice jsou zděné nebo vestavěné v objektech. Rozvody NN jsou provedeny ve starší zástavbě jako nadzemní, v novější zástavbě jako podzemní. Počet odběrů pro elektrické vytápění objektů v obci je poměrně nízký a tvoří cca 12 % celkového počtu odběrů. Stav elektrorozvodné sítě v zásadě odpovídá současné potřebě a přenosová schopnost napájecí sítě VN 22kV ještě není zcela vyčerpána. Pro novou zástavbu v rozvojových plochách je třeba uvažovat s vybudováním dalších TS a pokračováním postupné kabelizace rozvodů v zastavěném a zastavitelném území. Po celém zastavěném území obce je zavedeno veřejné osvětlení, které je samostatné a oddělené od rozvodu NN.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Pro výpočet nárůstu potřeby elektrické energie byly použity výchozí hodnoty:

Výpočet potřeby elektrické energie:

Specifická potřeba 16 kW/byt

Koeficient soudobosti 0,33

Soudobý příkon $249 \times 16 \times 0,33 = 1\,314,7 \text{ kW}$

Požadovaný příkon lze vyvést ze stávajících trafostanic, posílených pravděpodobně o trafostanice nové v rozsáhlejších zastavitelných plochách v jihozápadní části území obce. O jejich zřízení a umístění je však možno rozhodnout teprve po vyčíslení požadovaných příkonů v jednotlivých rozvojových plochách, na základě podrobnější PD. U jednotlivých RD se předpokládá standardní vybavení z hlediska elektroinstalace. V částečném rozsahu se též počítá s náhradou předpokládaného zdroje tepla (kotel na plyn či pevná paliva) obnovitelnými zdroji energie (tepelná čerpadla, fotovoltaika). Se zřizováním jiných odběrů elektrické energie se nepočítá. Soudobý příkon jednoho RD se předpokládá 16 kW, odběrné místo bude vybaveno jističem před elektroměrem 3 x 25 A. S přihlédnutím k možnosti instalace tepelného čerpadla se u přibližně poloviny domů uvažuje zvýšení příkonu na 21,0 kW. Jednotlivé RD budou napojeny z přípojkových skříní, umístěných v pilířích na hranicích jednotlivých stavebních pozemků.

Rozvod bude veden kabelem souběžně s komunikací v zelených pruzích. V místech přechodů komunikace budou kabely uloženy v chráničkách. Vedení bude zasmyčkováno v kabelových přípojkových skříních, umístěných na rozhraní jednotlivých parcel a veřejně přístupného prostoru

Bilance odběru elektrické energie vychází z předpokladu, že stávající distribuční TS mají využitelnou výkonovou rezervu 10 –20 %. Výměnou transformátorů ve vybraných stávajících

Územní plán Záryby

stožárových TS a náhradou vybraných stožárových TS výkonnějšími kioskovými je možno zvýšit celkový výkon distribuční sítě. Umístění trafostanic musí být upřesněno v územním řízení tak, aby byly přístupné z veřejného prostoru pro stavební a požární techniku. Územní plán navrhuje přeložky vedení VN přes zastavitelné plochy bydlení Z9 a Z14.

J.2.3.4. Zásobování plynem

Obec Záryby je zásobována plynem směrem od Kostelce nad Labem. Širším územím probíhá nadřazený plynovodní řad VTL DN 500, PN 40, na který je regulační stanice města Kostelec napojena vysokotlakou přípojkou DN 100. Řad dopravuje odorizovaný zemní plyn. Kromě zmíněného vysokotlakého plynovodu probíhají územím za západní hranicí řešeného území další plynovody s velmi vysokým tlakem, které nemají návaznost na zásobování místní sítě. Plynovod VÚD DN 500 míjí Kostelec a Jiřice po jižním okraji zástavby. Vedení má ochranné pásmo 8 m na obě strany a bezpečnostní pásmo 150 m.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Pro výpočet nárůstu potřeby plynu v návrhovém období byly použity tyto výchozí hodnoty:

*-specifická potřeba plynu pro domácnost (včetně vytápění a přípravy TUV): 1,5 m³/hod, 2000 m³/rok
-specifická potřeba plynu pro výrobní plochy je uvažována podle obdobných návrhů na 1 ha plochy (konkrétní užití ploch nelze předem stanovit, nebude se však jednat o energeticky náročnou výrobu): 30 m³/hod, 70 000 m³/rok*

V cílovém horizontu návrhu ÚP se předpokládaná spotřeba zemního plynu odhaduje bilančním výpočtem takto:

- v kategorii maloodběru – celkem 320 odběratelů, 1 100 m³/hod., 1 030.000 m³/rok
- v kategorii středních a velkých odběratelů (ZŠ Záryby, Domov seniorů) – celkem 107 m³/hod., 209.000 m³/rok
- zastavitelné plochy výroby a skladování, podnikatelé – 70 odběratelů, celkem 105.000 m³/rok

Výpočtem vychází potřeba plynu:

392 odběratelů, 1.207 m³/hod, 1 344. 000 m³/rok

Regulační stanice zásobující Záryby má dostatečnou kapacitu i pro rozvojové záměry. Jelikož v současnosti je proveden středotlaký rozvod, postačí pro připojení rozvojových ploch napojení na stávající rozvod.

J.2.3.5. Vytápění

Hlavním topným médiem je zemní plyn, v menší míře tuhá paliva, příp. elektrická energie.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Systém vytápění vyhovuje a nevyžaduje zásadní změny. Do budoucna je žádoucí více využívat netradiční a obnovitelné zdroje.

J.2.3.6. Spoje

Přes řešené území vedou dálkové kabely O2 ČR, které jsou zakresleny ve výkresu limitů územně analytických podkladů ORP Brandýs n. L. – Stará Boleslav. Dálkový kabel č. 85 od severozápadu směrem k jihovýchodu a dálkový kabel 203 je zasmyčkován do ATÚ

vedoucí východním směrem. Podle dostupných informací procházejí dále územím dálkové kabely ve správě Ministerstva obrany.

Oblast spadá do uzlového telefonního obvodu Brandýs nad Labem, TO Mladá

Boleslav, oblast Praha, o.z. V území je vybudována místní telefonní síť napojená na digitální telefonní ústřednu v Kostelci nad Labem.

Z ATÚ Brandýs nad Labem je přiveden spojový kabel v zemi k ATÚ Kostelec nad

Labem. Rozvodná síť sdělovacích kabelů je v obci vedena veřejným prostranstvím silnice III/10159 k severnímu okraji řešeného území, kde se lze napojit a pokračovat kabelovým vedením v zeleném pásu podél komunikace. Vedení a uložení kabelů musí být v souladu s ČSN 73 6005. Přechody přes komunikaci budou uloženy v chráničkách

Místní rozvody jsou z cca 60% kabelové v zemi a cca 40 % je venkovní vedení prostřednictvím síťových rozvaděčů. Kapacita je pro současnou zástavbu dostačující, ovšem s minimální rezervou. Řešené území je průběžně doplňováno o další telefonní linky dle žádosti občanů v rámci současných možností.

Pro navrhovanou zástavbu jsou navrženy příslušné kabelové rozvody položené v zemi v chodnících v souladu s prostorovou normou pro ukládání sítí technického vybavení (ČSN 73 6005). Umístění síťových rozvaděčů nemá územní nároky vyjádřitelné v územním plánu vzhledem k použitému měřítku.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Stávající systém vyhovuje i pro návrhové plochy, napojení lze provést prodloužením stávajících sítí.

J.2.3.7. Odpadové hospodářství

Odpadové hospodářství v obci upravuje obecně závazná vyhláška obce Záryby č. 1/2015 o systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, vznikajících na území obce. Odstraňování odpadu je zajištěno smluvním partnerem s příslušným oprávněním. Na území obce sídlí v Martinově firma RELIMEX, s.r.o., zabývající se sběrem, výkupem, tříděním, dopravou a prodejem druhotných surovin. Domovní odpad je shromažďován v běžných sběrných nádobách u domů, svoz a odstranění komunálního odpadu provádí odborná firma. Odpad je zneškodňován skládkováním na zajištěné skládce mimo území obce. V obci je zaveden separovaný sběr skla, plastů, papíru, železa a barevných kovů donáškovým systémem do velkoobjemových kontejnerů. Nebezpečné složky komunálního odpadu jsou pravidelně odváženy mobilní sběrnou. Systém odpadového hospodářství vyhovuje a nevyžaduje zásadní změny.

Uložení nádob na směsný odpad musí být zajištěno na příslušných pozemcích jednotlivých domů.

Prostory pro nádoby na tříděný odpad jsou situovány většinou na okraji páteřních komunikací, v plochách veřejné zeleně a jsou pohledově odděleny zelení od přiléhajícího veřejného prostranství.

J. 2. 4. Občanské vybavení

Současná úroveň občanského vybavení odpovídá s výjimkou sociální péče o seniory současné velikosti obce a je ovlivněno blízkostí Prahy a regionálních center Mělník, Neratovice a Brandýs n.L. – Stará Boleslav, která snižují poptávku po dalším rozvoji občanského vybavení. V obci je mateřská a základní škola, restaurace, knihovna, hřiště, tělocvična a řada různých obchodů. Je zde víceúčelový sportovní areál. O kulturní život v obci se stará zejména místní Sbor

dobrovolných hasičů. Bohatá škála občanského vybavení se zjištěnou aktivitou nekomerčního i komerčního charakteru zahrnuje:

Subjekt/zařízení	počet
Obchod, opravy a údržba motorových vozidel	20
Doprava a skladování	6
Ubytování, stravování a pohostinství	5
Informační a komunikační činnosti	3
Peněžnictví a pojišťovnictví	3
Činnosti v oblasti nemovitostí	2
Profesní, vědecké a technické činnosti	2
Administrativní a podpůrné činnosti	2
Veřejná správa a obrana, povinné sociální zabezpečení	1
Vzdělávání	3
Zdravotní a sociální péče	-
Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	2
Ostatní činnosti	14

V obci chybí bydlení pro seniory a sociálně slabé rodiny.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Pro uspokojení budoucích potřeb dalšího rozvoje občanského vybavení územní plán vymezuje novou zastavitelnou plochu Z 4, Z 18 a plochu přestavby P 4.

K. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

K. 1. Údaje o zadání.

Po přípravných pracích bylo autorizovanou osobou pořizovatele (Obec Záryby), ve spolupráci s Petrem Maškem, určeným zastupitelem Obce Záryby, zpracován návrh zadání územního plánu Záryby.

Rozsah úkolu vypracovat územní plán Záryby byl v souladu s legislativou upravující územní plánování definován tak, aby rozsahem a náležitostmi dokumentace a jejího veřejně právního projednání splňoval návrh územního plánu požadavky zákona č.183/2006 Sb. ve znění zákona č. 225/2017 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) a vyhlášky Ministerstva místního rozvoje ČR č.500/2006 Sb. (vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti) ve znění pozdějších předpisů. Zpracováním územního plánu byl usnesením obecního zastupitelstva na základě vyhodnocení výběrového řízení pověřen Doc. ing. arch. Ivan Horký, DrSc. – ARCHIS, Matějská 48, 160 00 Praha 6.

Návrh zadání byl v intencích ust. §§ 22 a 47 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, veřejně projednán. Na základě uplatněných požadavků a podnětů pořizovatel

upravil návrh zadání a předložil jej zastupitelstvu obce Záryby ke schválení. V souladu s ust. § 47, odst. 5, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, schválilo návrh zadání obecní zastupitelstvo svým usnesením č. 8/2016 ze dne 31. 10. 2016. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání vyloučil významný vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání rovněž posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. Z jeho stanoviska vyplývá, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Návrh územního plánu proto neobsahuje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Dlouhodobý rozvoj území obce Záryby vychází z následujících strategických zásad, formulovaných schváleným zadáním:

- předpokladu odůvodněného růstu počtu trvale bydlících obyvatel,
- potřeby vymezit další zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení a občanského vybavení a tyto plochy navrhovat především v územích navazujících na zastavěné území a na plochách přestavby
- prověřit známé záměry občanů a investorů, vyhodnotit je a případně zapracovat do návrhu ÚP Záryby, pokud nebudou v rozporu s navrhovanými záměry a koncepcí
- prověřit zastavitelné plochy schválené v Územním plánu obce Záryby a jeho změnách č. 1 - 3, a respektovat je, pokud nebudou v rozporu s navrhovanými záměry a koncepcí,
- vymezit nové plochy a koridory pro rozvoj dopravní a technické infrastruktury především v návaznosti na stávající síť a plochy technické infrastruktury,
- vymezit lokality pro nová veřejná prostranství,
- respektovat stávající urbanistické a architektonické struktury a kompozici obce a jejích částí a zakomponovat nové plochy budoucích objektů do této struktury,
- při návrhu rozvoje obce preferovat plochy bydlení
- plochy výroby a skladování navrhovat zejména v návaznosti na stávající areály a komunikace, nebo tak, aby přímo nenavazovaly na plochy bydlení,
- celá obec se bude obnovovat a rozvíjet jako funkčně a prostorově ucelený útvar,
- prověřit zastavitelné plochy s vazbami na zastavěná území, vyloučit popř. minimalizovat návrh rozptýlené izolované zástavby,
- respektovat historické, kulturní, urbanistické a přírodní hodnoty řešeného území,
- zohlednit hodnocení krajinného rázu území.

K. 2. Požadavky zadání a způsob jejich splnění.

Schválené zadání ÚP Záryby uložilo řešit následující hlavní požadavky:

K. 2. 1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 – 3.

- *Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.*
- *Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí:*

ÚP Záryby respektuje republikové priority územního plánování, které jsou v řešeném území nebo jeho bezprostřední blízkosti představovány zejména Silničním okruhem kolem Prahy – SOKP, ochranou území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie, Evropsky významnou lokalitou Polabí u Kostelce a nadregionálním biokoridorem ÚSES NK 10 Stříbrný roh – Polabský luh. Tyto priority jsou územně v návrhu ÚP Záryby stabilizovány a případně upřesněny. V řešeném území se uplatňují vymezením specifických druhů ploch s rozdílným způsobem využití s diferencovanými podmínkami jejich využití, převzetím ochranných pásem, pokud jsou stanoveny, vymezením veřejně prospěšných opatření, nebo (a) stanovením specifických podmínek využití jednotlivých ploch.

Pro území obce Záryby dále vyplývají z Politiky územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1-3 tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje:*

Návrh zastavitelných ploch a ploch přestavby, vymezených návrhem ÚP Záryby je přednostně orientován na využití dosud nezastavěných ploch v intravilánu sídla, nebo na plochy, které se současně zastavěným územím bezprostředně sousedí a byly vymezeny schváleným ÚPO Záryby a jeho vydanými změnami č. 1 – 3. Nové zastavitelné plochy pro rekreaci nebo smíšené využití se mimo současně zastavěné území nenavrhují. Těmito opatřeními se zachovává urbanistická struktura území, rozvoj obce Záryby jako kompaktního sídla. Vymezené plochy změn využití území a stanovené podmínky jejich využití zajistí ochranu kulturní krajiny a ochranu jeho architektonického a archeologického dědictví.

- *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního*

půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů:

Zastavitelné plochy pro bydlení, veřejnou infrastrukturu a výrobu a skladování jsou členěny do menších prostorových celků s výměrou max. 6,69 ha. Plochy pro bydlení spolu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání a veřejnými prostranstvími vytvářejí obytné skupiny s max. 34 rodinnými domy, čímž nedojde k významnému ovlivnění krajinného rázu. Nedojde k žádnému konfliktu s ochranou zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, nerostného bohatství. Návrhem polyfunkčních interakčních prvků se posiluje funkceschopnost ÚSES a spolu s navrženými plochami sídelní zeleně se propojuje stávající zeleň sídla s krajinnou zelení VKP niva Labe formou členitých pásů veřejně přístupné zeleně, navazujících na cestní síť a menší enklávy lesa.

- *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti:*

Pozemky, které jsou součástí navržených ploch zeleně a ploch vodních a lesních jsou před zástavbou chráněny stanovenými podmínkami využití. Tyto druhy ploch jsou součástí ploch neurbanizovaného (nezastavitelného) území obce.

- *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Návrh ÚP Záryby respektuje systém značených cyklotras a cyklostezek, propojující existující cyklotrasy vedené podél toku Labe a do Dolního Pojizeří.

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení – v případě Záryb zejména návrh vedení přeložky silnice II. třídy č. 101 v úseku –Brandýs nad Labem – Kostelec nad Labem:

Návrh ÚP Záryby navrhuje v kapitole G.1. celkem 12 konkrétních veřejně prospěšných staveb ke zlepšení dopravní dostupnosti území a dopravní obsluhu vymezených ploch přestavby a

zastavitelných ploch. Technická infrastruktura se zkvalitňuje zejména návrhem sdružených koridorů inženýrských sítí, vedených většinou v koridorech veřejných komunikací. Tím je minimalizován vliv dopravní a technické infrastruktury na prostupnost a fragmentaci krajiny. Návrh zastavitelných ploch a ploch přestavby nezpůsobuje vytvoření úzkých hrdel v koridoru silnice III/10159, ani v páteřní komunikaci sídla, kterou je silnice III/10158.

- *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. cyklistickou):*

Návrh ÚP Záryby respektuje koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby D 062 ZÚR přeložky silnice II/101 (mimo řešené území). Stavba tohoto obchvatu Kostelce nad Labem a Brandýsa nad Labem umožní obyvatelům Záryb lepší dostupnost dálnice D 11 a regionálních center Neratovice a Mělník.

- *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní:*

Na území obce Záryby se nenalézá území geologických rizik. Pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území, omezení místních rizik povodní v případě přívalových srážek a vodní eroze se navrhuje nové úseky kanalizace, které jsou zakresleny ve výkresu č. 4 a retenční nádrží v ploše Z10. K omezení rizika místních přívalových povodní jsou v podmínkách využití vymezených zastavitelných ploch stanoveny minimální podíly ploch pozemků, schopných vsakovat srážkové vody a jsou navrženy interakční prvky ÚSES, které kromě své primární ekostabilizační funkce přispívají též ke zvýšení retence a omezení eroze v území.

- *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury:*

Návrh ÚP Záryby stabilizuje stávající plochy občanské vybavenosti a vymezuje plochy veřejných prostranství v zastavitelných plochách a v plochách přestavby pro umístění veřejné infrastruktury.

- *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest:*

Obec Záryby je spojena s hlavním městem Praha i polabskými regionálními centry železniční tratí č. 074 Neratovice – Čelákovice i sítí silnic II. a III. třídy s návazností na dálniční Pražský okruh, takže dostupnost centra i ostatních částí metropolitního regionu je výborná. Do obce zajíždí několik autobusových linek integrovaného systému veřejné dopravy ROPID i dálkových spojů. Současný systém veřejné dopravy vyhovuje, případný další rozvoj je pouze organizační záležitostí a nejsou pro něj nutná opatření v územním plánu.

Systém autobusových linek navazuje na pražský systém metra a železniční dopravu (regionální spoje S). Na dobré úrovni je též spojení s nejbližšími regionálními centry Neratovice a Mělník a sousedními obcemi. Návrh ÚP přispívá k dalšímu rozvoji účinného a dostupného systému dopravní obsluhy omezením tranzitní dopravy po silnici II/101, návrhem propojovacího úseku cyklostezky s návazností na systém značených cyklotras, výstavbou nových úseků místních obslužných komunikací.

- *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti:*

Všechny nově vymezené plochy přestavby a zastavitelné plochy budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu a místní vodovod. U stabilizovaných ploch staveb pro bydlení a smíšených ploch je stanovena podmínka, že novostavby, modernizované, rekonstruované a přestavěné stavby pro hlavní a přípustné využití budou připojeny na zařízení pro likvidaci odpadních vod ekologicky nezávadným způsobem. Stávající systém zásobování obce vodou a zpracování odpadních vod splňuje požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti (podrobněji viz kap. I. 2. 3)

- *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Návrh ÚP Záryby stanovenými podmínkami využití obytných ploch a ploch veřejné vybavenosti umožňuje aplikaci obnovitelných zdrojů energie pro místní potřebu a tím vytváří územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů (solární panely).

K. 2. 2. Požadavky vyplývající z vymezení krajinných typů.

Území obce Záryby je v ZÚR SK začleněno z hlediska krajinných typů do základní kategorie:

KRAJINA RELATIVNĚ VYVÁŽENÁ

- ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;*
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu*

S cílem dosáhnout co největšího souladu podmínek využití navržených zastavitelných ploch s přírodními hodnotami a krajinným rázem nezastavěného území bylo upuštěno od vymezení nových zastavitelných ploch bydlení nad rámec dosud platného ÚPO Záryby ve znění změny č. 2. Krajinný ráz vytvářený Labskou nivou v kombinaci s pestrou krajinnou mozaikou ploch krajinné zeleně, sady a intenzivně využívanými agrocenózami je chráněn před esteticky

nevhodným budováním nových stavebních dominant soustavou podmínek prostorového uspořádání. Zároveň je stabilizováno sídlo Záryby jako kompaktní, rozsahem malý urbanistický útvar s pevně danými vzájemnými vazbami a vlastním charakterem.

K. 2. 3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů.

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích podle zpracovaných ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav:

znečištění odpadních vod z chatových osad, návrh účinné likvidace:

v řešeném území se v plochách smíšených venkovského bydlení nalézá několik desítek rekreačních chat. U stabilizovaných smíšených ploch SV je stanovena podmínka, že novostavby, modernizované, rekonstruované a přestavěné stavby pro hlavní a přípustné využití budou připojeny na zařízení pro likvidaci odpadních vod ekologicky nezávadným způsobem. Nové rozvojové plochy s funkčním určením pro individuální rodinnou rekreaci se nenavrhují

koncepce protipovodňové ochrany všech typů (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv a koncepce výstavby hrází, akumulace):

návrh ÚP stabilizuje plochy W – vodní a vodohospodářské. Opatření pro zvýšení retence a akumulace srážkových vod jsou popsána v kap. I. 2. 3 a kap. F výroku.

řešení vodního režimu v území, návrh na ochranu, obnovu a zvýšení ochrany obcí před dešťovými vodami s ohledem na zájmové území:

viz kap. I. 2. 3 a kap. F výroku.

Podmínit rozvoj území vybudováním potřebné veřejné infrastruktury:

vybudování potřebné infrastruktury je stanoveno v podmínkách využití vybraných druhů ploch s rozdílným využitím SV, OS a OV a dále jako specifická podmínka využití zastavitelných ploch bydlení BV, BH a ploch přestavby P 1 – P 9

řešit staré ekologické zátěže (staré skládky na okrajích stávajících sídel):

v řešeném území je evidována stará skládka Martinovská skála, která byla rekultivována. Jednou z forem prevence vytváření nových je účinný systém odpadového hospodářství s dostatečně dimenzovanou sítí stanovišť kontejnerů pro separovaný sběr odpadu

navrhnout obnovení funkčnosti ÚSES regionálního významu:

ÚSES regionálního významu na území obce Záryby byl vyhodnocen jako částečně funkční. K zajištění jeho ekostabilizačních funkcí jsou v souladu se ZÚR SK plochy biokoridorů a biocenter regionálního i místního významu rozšířeny a jednoznačně vymezeny

zlepšit přístupnost vodních ploch a břehů:

ke zlepšení přístupnosti vodních ploch a toků v intravilánu obce je v dotčených zastavitelných plochách a plochách přestavby stanovena podmínka respektovat ochranné pásmo

zvýšit prostupnost krajiny, chránit unikátní biotopy:

prostupnost krajiny se zvyšuje návrhem nového úseku cyklostezky, propojující značené regionální cyklotrasy v západní části řešeného území. Návrh zastavitelných ploch plně respektuje stávající cestní síť

omezit negativní vliv velkých chatových oblastí na využití přírody a krajiny, zamezit změnám užívání chat na stavby užívané k trvalému bydlení bez zajištění odpovídající dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejného vybavení:

negativní vliv velkých chatových oblastí na využití přírody a krajiny se omezuje stanovením

podmínek využití a prostorového uspořádání ploch bydlení BV, smíšených ploch SV, včetně opatření pro zamezení dělení pozemků za účelem výstavby nových staveb pro rekreaci a podmínek pro přestavby, rekonstrukce a modernizaci těchto staveb. Nové zastavitelné plochy pro výstavbu staveb pro rekreaci se nenavrhují

omezit zábor volné krajiny uzavřenými areály s nepůvodním biotopem (golfová hřiště):

žádné takové areály ÚP Záryby nenavrhuje

omezit trvalý zábor ZPF a PUFL pro novou zástavbu:

trvalý zábor půdního fondu se minimalizuje především důsledným využitím nezemědělských půd (druh pozemků „ostatní“) v plochách přestavby P 1 – P 9 a zastavitelných plochách VZ a VD (část), v návrhu ÚP pro veřejné jednání došlo k přehodnocení a z toho vyplývajícimu výraznému zmenšení celkové výměry zastavitelných ploch (podrobněji viz. Tab. 17)

navrhnout koncepci příměstské hromadné dopravy preferovat kombinaci autobusu a kolejové dopravy:

dopravní obsluha obce Záryby je postavena na kombinaci železničních spojů po celostátních tratích č. 074 a linek příměstské hromadné dopravy s přestupem na pražský systém kolejové dopravy.

Vytvořit územní rezervy pro rozšíření silnic II. a III. tříd na potřebné parametry své kategorie doplněné o bezpečné pruhy pro cyklisty a pěší:

úseky silnice II. třídy č. 101 a silnic III. třídy, procházející intravilánem obce budou postupně rekonstruovány a doplňovány o chodníky pro pěší a vyhrazené pruhy pro cyklisty tam, kde to je možné. Návrh ÚP Záryby vymezuje koridor pro umístění stavby paralelní komunikace třídy C3 a stavby křižovatek se silnicemi III. třídy č. III/10158 a III/10159. Podmínkami prostorového uspořádání nově navržených úseků místních obslužných komunikací se zabezpečují potřebné profily těchto komunikací podle jejich místního charakteru a dopravní zátěže

navrhnout opatření na snížení zátěže silnic II. a III. tříd:

plánovanou výstavbou přeložky silnice II/101 (mimo řešené území a jejích křížení se silnicemi III. třídy se vytvářejí územní podmínky pro částečné omezení tranzitní dopravy přes centrum obce a celkové snížení dopravní zátěže páteřní komunikace sídel Záryby a Martinov, tj. silnice III/10159

vytvořit podmínky pro rozvoj místního systému služeb a kvalitnější obchodní síť na úrovni regionů, vytvořit podmínky pro vytvoření nových pracovních příležitostí v místě, preferovat vytváření výrobních areálů vytvářejících větší počet pracovních míst, vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál:

podmínky pro splnění tohoto úkolu jsou ve správním území Záryby splněny vymezením zastavitelné plochy Z 10 drobné výroby a služeb VD a stabilizací dalších stávajících ploch VD a VZ - zemědělské výroby.

navrhnout podmínky pro rozšíření a dobudování základních škol, navrhnout podmínky pro rozšíření a dobudování mateřských škol:

viz kap. D. 3. 3. Výroku

navrhnout podmínky pro dovybavení obcí o volnočasové aktivity:

návrh ÚP Záryby vytváří územní podmínky pro další rozšíření škály volnočasových aktivit stabilizací ploch OS pro sport. Vymezuje rovněž novou zastavitelnou plochu Z 18 OV pro stavby a zařízení pro výchovu, vzdělávání, sociální služby a péči o rodinu

zamezit srůstání obcí a měst:

koncepce rozvoje obce je postavena na principu sídla s kompaktní urbanistickou strukturou. Díky historickým podmínkám sídelní struktury obec Záryby svým zastavěným územím

navazuje na zastavěné území obce Martinov

zajistit územní rezervy pro cyklotrasy, které neodpovídají svými parametry a provedením jejich zatížení:

cyklistická doprava v území obce využívá stávající silniční komunikace nižších tříd, které ovšem většinou nemají potřebné parametry pro bezpečnou sjízdnost cyklodopravou. Proto se předpokládá postupná úprava těchto cest pro cykloturistiku

navrhnout dostatečný počet sportovních zařízení, krytých hal a krytých bazénů:

stávající plochy OS pro sportovní a tělovýchovná zařízení vytvářejí dostatečné územně technické podmínky pro rozšíření škály venkovních zařízení pro sport a tělovýchovu

koordinovat umístění funkčních ploch v sousedních územních plánech:

v intencích vydaných ZÚR SK je umístění funkčních ploch ÚP Záryby koordinováno se sousedními územními plány.

K. 2. 4. Požadavky na rozvoj území obce.

- *Hlavním cílem zpracování územního plánu je návrh zastavitelných ploch, zejména pro bydlení a pro výrobní plochy a vytvořit tak podmínky k dalšímu rozvoji obce. Využití území bude řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území:*

ÚP Záryby navrhuje zastavitelné plochy bydlení, výroby, veřejné infrastruktury, smíšené plochy a stabilizuje plochy staveb pro občanské vybavení, přičemž lokalizací, podmínkami využití a podmínkami prostorového využití chrání přírodní, historické a kulturní hodnoty v území.

Stabilizovat plochy bydlení a stabilizovat plochy pro výrobu ze současného platného územního plánu sídelního útvaru Záryby:

Plochy bydlení a smíšené plochy a plochy výroby jsou vymezeny v lokalitách v souladu s ÚPO Záryby

- *Vymezit plochu pro umístění případné občanské vybavenosti ve veřejném zájmu jako podmínku pro rozvoj bydlení:*

ÚP Záryby stabilizuje plochy občanské vybavenosti OV, OS, v potřebné druhové škále i plošném rozsahu, odpovídajícím velikosti a významu sídla. Navrhuje zastavitelnou plochu Z 18 pro výstavbu Domova seniorů

- *Provéřit a případně vymezit lokalitu pro vybudování akumulční retence. Navrhnout protierozní opatření:*

Území obce Záryby se svým nízkým zalesněním je ÚAP hodnoceno jako zranitelná oblast a území s nízkou retenční schopností. Vybudování akumulční retenční nádrže jako podmínka využití plochy Z 10 a návrh ploch krajinné zeleně dále posílí retenční schopnost území. Retence srážkových vod je v zastavěném území a nezalesněných částech nezastavěného území podpořena návrhem nových úseků dešťové vsakovací kanalizace, stanovením minimálního podílu ploch pro vsakování u zastavitelných ploch, návrhem polyfunkčních interakčních prvků s retenčním a protierozním efektem a návrhem ploch a pásů zeleně

- *Navrhnout výhledovou koncepci zásobování pitnou vodou:*

Územní plán Záryby

Koncepce zásobování obce Záryby pitnou vodou umožňuje po dokončení výstavby vodovodní sítě v rozvojových plochách zásobovat obec Záryby i nadále ze skupinového vodovodu Kladno – Mělník (KSKM). Územní plán respektuje výhledový záměr propojení skupinových vodovodů KSKM a Brandýs n.L – Stará Boleslav.

- *Stabilizace počtu obyvatel a udržení její přijatelné věkové struktury v obci jsou možné jen zvyšováním atraktivnosti života v obci pro stávající populaci a podporou přiměřené výstavby nových staveb pro bydlení.*

Demografické údaje ČSÚ ukazují v posledních letech na víceméně setrvalý růst počtu obyvatel a zvýšený zájem o výstavbu v obci. Dostatečně dimenzované zastavitelné plochy pro bydlení různého typu a veřejnou infrastrukturu zvýší atraktivitu života v obci

- *Nárůst počtu obyvatel v průběhu let 1991 – 2013 je rovnoměrný, představuje celkově asi 12% obyvatel. Úplným naplněním všech stávajících rozvojových zastavitelných ploch a intenzifikačních zásahů ve stabilizovaných plochách lze předpokládat nárůst až 600 obyvatel, což představuje dostatečnou kapacitu pro potřeby obce v časovém výhledu deseti až dvaceti let. Zastavitelné plochy bydlení budou prověřeny.*
- *Vymezené plochy pro bydlení jsou určeny pro zástavbu max. cca 249 RD pro přibližně 647 obyvatel (viz kap. I.1.). Jsou navrženy důsledně na dosud nezastavěných plochách intravilánu (plochy přestavby P 1- P 9) nebo na plochách bezprostředně navazujících na současně zastavěné území a v návaznosti na existující technickou a dopravní infrastrukturu území (zastavitelné plochy Z 1 – Z 2, Z 5, Z 9, Z 11 – Z 13 a Z 15, Z 17, Z 18.)*
- *Vyčlenit nevhodné plochy pro zástavbu z hlediska polohy (střet s limity a hodnotami území) a zejména únosnosti území (zamezit nežádoucímu neúměrnému rozvoji obce do krajiny). Nové rozvojové plochy pro bydlení (při respektování předchozích požadavků) navrhnout do území zajišťujícího pohodu bydlení při zachování harmonie s okolní krajinou:*

návrh ÚP Záryby stanovuje podmínky využití ploch nezastavěného území obce tak, aby zamezil rozptýlenou zástavbu do volné krajiny. Obě sídla Záryby a Martinov jsou rozvíjena jako kompaktní útvary.

- *Pro optimální rozvoj obce je důležité zajištění nezbytné technické infrastruktury – prioritně odkanalizování a dostatek kvalitní pitné vody:*

Odkanalizování všech navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby je důsledně řešeno připojením na kanalizaci pro veřejnou potřebu s koncovou biomechanickou ČOV. Podmínky likvidace odpadních vod ekologicky nezávadným způsobem v případě výstavby, rekonstrukcí, přestaveb a modernizací na stabilizovaných plochách jsou stanoveny ve specifických podmínkách využití těchto ploch. Koncepce zásobování vodou z veřejného vodovodu je popsána podrobně v kap. D. 2. 1. Výroku

- *V rozvoji ekonomické sféry (zajištění zaměstnanosti) se zaměřit a vytvářet podmínky především pro zkvalitňování a rozvoj tercierního sektoru (služby pro obyvatele obce a okolí, služby ve vazbě na rekreační potenciál a cestovní ruch):*

Pro umístění služeb tercierního sektoru včetně služeb ve vazbě na rekreační potenciál a cestovní ruch jsou primárně určeny plochy občanské vybavenosti OV. Umístění jejich

provozoven je podmíněně přípustné ve funkčních typech ploch BV, a SV při splnění specifických podmínek využití, definovaných pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

- *Rekreační význam území bude územním plánem stabilizován tak, aby byly jasně vymezeny plochy pobytové rekreace a dalších nepobytových forem, spolu se stanovením účinných plošných a prostorových regulativů. Územní plán bude formulovat základní podmínky pro další rozvoj individuální chatové zástavby ve stávajících rekreačních lokalitách a vyhodnotí možnosti jejich případné změny užívání (např. bydlení, hromadná rekreace):*

Návrh ÚP reflektuje charakter stávajících ploch rekreace obce návrhem funkčního typu ploch BV a smíšených ploch (SV). U každého z těchto funkčních typů ploch jsou stanoveny odlišné podmínky využití ploch, jejich prostorového uspořádání, případně specifické podmínky využití jednotlivých ploch. Jsou rovněž stanoveny podmínky novostaveb, rekonstrukcí, přestaveb a modernizací a změn užívání ve stabilizovaných plochách. Nové zastavitelné plochy pro chatovou zástavbu se nenavrhují, nepřípustné je dělení pozemků staveb pro rekreaci pro jejich další výstavbu.

- *Územní plán navrhne veřejná prostranství včetně veřejné zeleně, dále plochy veřejně přístupné (např. pobytové louky, plochy pro rekreační sporty apod.). Návrh prověří potřebu vymezení plochy pro vytvoření nového náměstí:*

Návrh ÚP stabilizuje stávající veřejná prostranství (PV) včetně veřejné zeleně (ZV) a navrhuje nová v zastavitelných plochách a plochách přestavby pro zajištění dopravní obsluhy zastavitelných ploch a pro zlepšení pěší průchodnosti území

- *Posoudí potřeby veřejné prostupnosti rekreačním územím a navrhne základní síť veřejně přístupných stezek a chodníků pro pěší a cyklisty:*

Katastr obce Záryby je protkán dostatečnou sítí cest pro pěší, zajišťující veřejnou prostupnost územím. Širším územím rovněž prochází síť značených regionálních cyklotras 2. a 4. třídy. Pro další zlepšení pěší prostupnosti území navrhuje ÚP veřejné prostranství v zastavitelných plochách Z 8, Z 9 a Z 11 jako veřejně prospěšné opatření (podrobněji viz kap. G. Výroku). Síť cest a návrh cyklostezek jsou zakresleny ve výkresu č. 3.

- *Nová zástavba bude respektovat trasy inženýrských sítí a jejich ochranných pásem, trasy dopravních staveb a jejich ochranných a hygienických pásem. Řešení zastavitelných ploch dále v regulativech zohlední území ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa. Nová zástavba bude respektovat urbanistické, památkové a krajinářské hodnoty území:*

Návrh zastavitelných ploch a ploch přestavby plně respektuje trasy inženýrských sítí a jejich ochranná pásma, trasy dopravních staveb a jejich OP (viz výkres č. 3 a č. 5). V podmínkách prostorového uspořádání zastavitelných ploch sousedících s lesními plochami je obsažena podmínka, že při umístění staveb bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa. Další podmínky prostorového uspořádání jsou formulovány tak, aby byly respektovány urbanistické, památkové a krajinářské hodnoty území.

K. 2. 5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- *Návrhem nového územního plánu bude prověřen charakter zástavby, včetně stanovení maximální podlažnosti a hustoty zastavění:*

Charakter zástavby je zohledněn stanovením podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, včetně stanovení maximální podlažnosti a hustoty zastavění prostřednictvím minimální výměry pozemku pro umístění RD, případně maximálního přípustného počtu RD ve vymezené ploše či stanovením koeficientu zeleně.

- *V podrobnosti územního plánu řešit prostupnost krajiny se zaměřením na možnost bezkolizního pohybu zejména pěších a cyklistů:*

Prostupnost krajiny – viz kap. E. 3. Výroku. Zlepšení podmínek bezkolizního pohybu pěších a cyklistů je řešeno především v nejfrekventovanějších úsecích silnice III/10159 vytvořením územních podmínek pro postupnou výstavbu chodníků a dále návrhem paralelní komunikace v nových zastavitelných plochách Z 9 a Z 12, Z 14a, Z 14b.

- *Navrhnout obnovu a revitalizaci vodních toků a formulovat územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozní ochrany řešeného území:*

Územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozní ochrany jsou uvedeny v kap. J. 2. 4. Obcí Záryby nebyly předány konkrétní požadavky na revitalizaci vodních toků. Návrh ÚP předpokládá revitalizaci břehů vodních ploch v severní části řešeného území.

- *Vymezit prvky územního systému ekologické stability ve správním území obce Záryby v návaznosti na sousední obce. Doplnit územní systém ekologické stability o interakční prvky, údolní nivu, doprovodnou zeleň. Upřesnit vedení územního systému ekologické stability na všech úrovních:*

Územní systém ekologické stability regionálního i místního významu je v návrhu ÚP Záryby jednoznačně vymezen plochou a navazuje na ÚSES ve správních územích sousedních obcí. Je doplněn o návrh interakčních prvků. Doprovodná zeleň je součástí vymezených ploch zeleně.

- *Při návrhu uspořádání krajiny vycházet z obecných požadavků na využívání území stanovených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Na základě stávajícího nebo požadovaného způsobu využití rozčlenit krajinu na plochy s rozdílným způsobem využití. K plochám stanovit územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují. V těchto plochách stanovit ochranu veřejných zájmů jako jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví a ochranu hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických:*

Funkční členění ploch krajiny a dalších ploch nezastavěného území obce odpovídá vyhlášce č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a metodice MINIS. U jednotlivých druhů ploch nezastavěného území obce jsou stanoveny podmínky využití ploch, tj. hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití, nepřípustné využití a specifické podmínky využití. Obsahují mj. i podmínky pro ochranu přírodního a kulturního dědictví a ochranu civilizačních hodnot území.

- *V koordinaci s návrhem urbanistické koncepce sídel řešit přechodovou zónu sídlo – krajina. Stabilizovat existující přechodové zóny a doplnit jejich chybějící části. Přechodová zóna se stane součástí celosídelního systému zeleně. V územním plánu navrhnout základní podmínky ochrany krajinného rázu.*

Přechodová zóna sídlo – krajina je řešena stanovením specifických podmínek využití ploch zeleně ZS a dále regulativem pro oplocení stavebních pozemků. Základní podmínky pro ochranu krajinného rázu jsou dány podmínkami prostorového uspořádání zastavitelných ploch a ploch přestavby a dále funkční regulací území obce.

K. 2. 6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Správním územím obce Záryby prochází silnice II. třídy č. 101, dále silnice třetí třídy č.10158, III/10159. V území se dále nachází síť místních obslužných komunikací:

- *Prověřit možnosti rozšíření stávajících komunikací.*
- *Upřesnit koncepci dopravy v rozvojových lokalitách. Stanovit podmínky navrhování komunikací (požadavky na uspořádání, parametry). Prověřit zvýšení nároků na stávající dopravní, zejména silniční síť a navrhnout případná potřebná opatření. Dopravní obsluha rozvojových lokalit bude řešena v rámci k.ú. Záryby a k.ú. Martinov. Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu. Místní komunikace budou navrhovány jako průjezdné, s ohledem na dobrou prostupnost územím, zamezit vzniku slepých komunikací.*
- *Vytvořit předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.*
- *Pro nové důležité dopravní stavby bude uvedena kromě funkční třídy i kategorie dle ČSN 736110.*
- *Prověřit vedení a návaznost cyklistických tras, prověřit možnosti vedení nových cyklistických stezek vč. stanovení podmínek jejich plošného a prostorového uspořádání – návrh zohlední aktualizovaný krajský cyklistický generel z r. 2008.*
- *Územní plán prověří současnou i historickou cestní síť pro účelovou dopravu a pro cyklistickou a pěší dopravu. Důsledně bude řešena pěší doprava.*
- *Mimo zastavitelné území nebudou navrhována podélná uložení vedení technické infrastruktury v tělesech silnic.*

V grafické části odůvodnění budou uvedena čísla pozemních komunikací a budou zakreslena jejich ochranná pásma:

S výjimkou průjezdního úseku silnice III/10159 není zatím nutné navrhovat směrové a šířkové úpravy na stávajících komunikacích. Pro napojení rozvojových lokalit jsou navrženy plochy veřejných prostranství pro vedení účelových komunikací ve formě obytných ulic třídy D. Úseky těchto komunikací na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví obce, jsou stanoveny veřejně prospěšnými stavbami.

Hlavní pěší trasy v intravilánu obce spojují zařízení občanské vybavenosti s rezidenční zástavbou. Na nich se lokálně vyskytují úseky s obtížnou prostupností pro pěší. Pro zlepšení prostupnosti území je navrženo veřejně prospěšné opatření PP01 a PP02. Odstranění lokálních závad na místních komunikacích je součástí zadání regulačních plánů RP 1 Záryby jih a RP 3 Martinov. Hlavní pěší a cyklistické trasy směřují z centra obce radiálně do všech směrů. Jsou stabilizované a návrhem ÚP se nemění. V souladu s Generelem cyklistické dopravy je doplněn nový úsek cyklostezky podél silnice II/101.

Územní plán Záryby

Technická infrastruktura

V obci je vybudována veřejná vodovodní síť, zásobení pitnou vodou je zajištěno přivaděčem skupinového vodovodu na území obce. Plynofikace je provedena v podstatné části obce. Čistírna odpadních vod v obci byla realizována v místní části Záryby:

V územním plánu bude navržena celková koncepce technického vybavení. Pro novou zástavbu bude řešen rozvoj inženýrských sítí, tj. vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina, plyn, apod.) a jejich trasy budou vyznačeny ve výkresové části. Veškerá ochranná a bezpečnostní pásma stávajících sítí musí být respektována a chráněna. Stávající inženýrské sítě mohou být v nezbytných případech navrženy k přeložení. Při stanovení celkové koncepce technické infrastruktury zaměřit řešení ÚP zejména na:

- respektování nadřazené stávající funkční struktury technické vybavenosti, včetně ochranných pásem;*
- návrh napojení rozvojových lokalit na síť technické infrastruktury, prověření kapacity stávající vodovodní sítě a to i s ohledem na nově navrhované záměry; v návrhu vodovodní sítě k novým lokalitám počítat i se zajištěním požární vody*
- prověření optimalizace koridorů technické infrastruktury tak, aby jejich trasování umožňovalo optimální rozvoj obce a obnovu krajiny ve správním území obce*
- vytvoření pásma kolem vodních toků pro zajištění možnosti jejich údržby*
- prověření zásobení zastavěného území technickou infrastrukturou s cílem zlepšit vybavení zastavěného území a zajištění dostatečného vybavení zastavitelného území – rozvojových lokalit*
- prověření koncepce likvidace srážkových vod. Srážkové vody je nutno v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace, vsak).*
- výstavba kanalizace a vodovodu bude upřednostněna před výstavbou obytné zástavby, objektů výroby, skladování a občanského vybavení*
- pro rozvojové lokality bude specifikován způsob zásobení pitnou vodou, likvidace splaškových odpadních vod a srážkových vod:*

Kapacitní možnosti stávajících sítí včetně navrženého řešení vycházejí z kapacitních požadavků, vyplývajících ze zastavitelných ploch.

Územní plán navrhuje dobudování splaškové kanalizace v rozvojových plochách, nespecifikuje však její technické provedení. Územní plán stabilizuje plochu TI čistírny odpadních vod tak, aby v budoucnu případně vyhověla požadavku intenzifikace. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch soukromých pozemků budou likvidovány přímo na těchto pozemcích. Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány co nejblíže místa spadu v zasakovacích plochách, nebo svedeny do stávající dešťové kanalizace.

Občanské vybavení

Územní plán prověří dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport:

Územní plán vymezuje plochu přestavby P 4 a zastavitelnou plochu Z 18 v Zárybech pro posílení občanské vybavenosti obce.

K. 2. 7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- *Do návrhu územního plánu promítnout požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím. V návrhu územního plánu bude respektována historická urbanistická struktura v obci, nemovitě kulturní památky, významné stavby, architektonicky cenné stavby, území s archeologickými nálezy:*

Obecná ochrana přírody se v podmínkách využití jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem zajišťuje specifickými regulativy, upravujícími zejména režim likvidace odpadních vod, dodržení vzdálenosti staveb od lesa, režimu ploch v aktivní zóně záplavového území, podmínkách využití ploch lesních (NL), ploch významné souvislé zeleně ZP, ZS, ZO. Při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je plně respektována historická urbanistická struktura, registrované nemovitě kulturní památky, území archeologických nálezů dle Státního archeologického seznamu a architektonicky cenné stavby.

K ochraně přírodních hodnot území jsou zadáním stanoveny tyto požadavky:

- *návrh a obnova cestní sítě tak, aby průchodnost území pro pěší, cyklisty a jízdu na koni byla zajištěna mimo silnice a v dostatečné hustotě*
- *návrh konkrétních ploch ke zvýšení retenční funkce území formou opatření v krajině (např. zatravněné pásy, drobné vodní plochy a plochy pro akumulaci)*
- *ochrana stávajících přírodních prvků (doprovodná zeleň, remízy a solitéry), návrh obnovy a zřízení liniové zeleně a remízků*
k omezení případné vodní a větrné eroze bude v návrhu ÚP případně řešeno návrhem protierozního opatření

Návrh propojovacích úseků cyklostezky podél silnice II/101 spolu s obnovou stávající sítě lesních a polních cest v souladu s projektem KPÚ zvýší možnosti jejich rekreačního využití, pěšího a cyklistického propojení řešeného území s nivou Labe a Dolním Pojizeřím. Konkrétní opatření pro zvýšení retence území jsou zdůvodněny v kap. J. 2. 3. a J. 2. 4. Návrh a ochrana doprovodné zeleně a stávajících přírodních prvků je řešena v souladu s metodikou MINIS jako součást ploch zeleně a návrhem nových interakčních prvků a dále koeficientem zeleně u ploch VD, OV. Plochy VD a VZ mají stanoven regulativ maximální výšky zástavby pro zabezpečení základních podmínek zachování krajinného rázu. Všechny prvky územního systému ekologické stability regionálního významu a biocentra ÚSES místního významu jsou vymezeny na plochách nezastavěného území obce.

K. 2. 8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Návrh územního plánu prověří zejména tyto plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření:

- *plochy pro rozšíření veřejné dopravní infrastruktury, koridory pro umístění VPS technické infrastruktury*
- *plochy veřejných prostranství*
- *stavby občanského vybavení:*

Územní plán Záryby

Územní plán vymezuje jako VPS WD 01 paralelní komunikaci třídy C 3. Ostatní stavby dopravní a technické infrastruktury, které nejsou umístěny ve veřejném prostoru, resp. na pozemcích ve vlastnictví obce, jsou rovněž vymezeny jako VPS.

Územní plán vymezuje jako VPO vytvoření pěšího propojení zastavitelných ploch Z9 a Z11 pro zlepšení prostupnosti zastavěného území obce.

Odůvodnění jednotlivých veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření:

Index	Stavba
WT 01	Rozšíření sítě kanalizace pro veřejnou potřebu
WT 02	Rozšíření vodovodní sítě
WT 03	Rozšíření plynovodní sítě
WT 04	Rozšíření elektrorozvodné sítě, provedení přeložek vzdušných vedení VN 22 kV a nových distribučních trafostanic

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

Index	Stavba	Odůvodnění
WD 01	Koridor pro umístění stavby paralelní komunikace třídy C3	Veřejně prospěšná stavba místního významu pro snížení dopravní zátěže silnice III/10159
WD 02	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z1	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojové plochy
WD 03	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z2	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojových ploch
WD 05	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z5	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojových ploch
WD 06	Nové úseky místních komunikací v ploše přestavby P5, P4, P3	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojových ploch
WD 07	Nové úseky místních komunikací v ploše přestavby P7	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojové plochy
WD 11	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z12	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojové plochy
WD 12	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z13	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojové plochy
WD 13	Nový úsek místní komunikace přes lesní pozemek p.č. 594/1	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojové plochy
WD 14	Nový úsek místní komunikace v zastavitelné ploše Z14a, Z14b	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojové plochy
WD 15	Nová místní komunikace pro zpřístupnění ploch Z9, Z18	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojové plochy
WD 16	Nová místní komunikace pro zpřístupnění plochy Z9	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojové plochy

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit:

Index	Opatření	Odůvodnění
WR 01	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru	Hydrogeologické a protierozní opatření
WR 02	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru	Hydrogeologické a protierozní opatření
WR 03	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru	Hydrogeologické a protierozní opatření
WR 04	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru	Hydrogeologické a protierozní opatření

WR 05	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru	Hydrogeologické a protierozní opatření
WR 06	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru	Hydrogeologické a protierozní opatření

Veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva

Index	Stavba	Odůvodnění.
PP 01	Veřejné prostranství – pěší propojení v zastavitelné ploše Z 12	Návrh veřejného prostranství pro zajištění průchodnosti území
PP 02	Veřejné prostranství – pěší propojení zastavitelné plochy Z 11 se silnicí III/10159	Návrh veřejného prostranství pro zajištění průchodnosti území

K. 2. 9. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy. Obytná zástavba a zástavba občanského vybavení musí být napojena na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV. Řešením nesmí dojít ke zhoršení zdravých životních podmínek. Územní plán bude obsahovat, jak se uvedené řešení projev í v jednotlivých oblastech životního prostředí a jaký bude mít vliv na veřejné zdraví:

Požadavky na ochranu veřejného zdraví jsou v návrhu ÚP uvedeny především regulativem v podmínkách využití jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití ve specifických případech ploch nalézajících se v blízkosti míst zdrojů hluku a emisí. Využití zastavitelných ploch obytných, smíšených a ploch občanské vybavenosti OV, OS se podmiňuje připojením na kanalizaci a vodovod pro veřejnou potřebu. Vzhled m k plošně omezeným rozvojovým plochám pro bydlení se jejich postupná zástavba projev í jen velmi mírným zvýšením dopravní zátěže, spojené se zvýšenou prašností, emisemi výfukových plynů a hluku ve stávající uliční síti obce. Naopak realizace vymezených veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury, především výstavba paralelní komunikace, včetně křižovatek se silnicemi III. třídy, přispěje ke zlepšení kvality životního prostředí v centru obce.

- Civilní ochrana:

Na základě stanoviska, které dotčený orgán uplatní k návrhu zadání územního plánu, budou v rozsahu tohoto stanoviska a předaných podkladů zapracovány do textové a grafické části územního plánu návrhy ploch pro požadované potřeby: ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, zón havarijního plánování, ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události,

Územní plán Záryby

*evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,
skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci,
vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce,
záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných h v území,
nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.*

Záryby -způsob řešení požadavků na zajištění potřeb civilní ochrany ve struktuře, vyžadované vyhláškou č. 380/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů je obsažen v kap. D. 5.

- Požární ochrana:

Rozvojové plochy pro bydlení budou navrženy s ohledem na možnosti zajištění přístupu požární techniky tak, aby případný zásah byl proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

V podmínkách prostorového uspořádání obytných, smíšených ploch a ploch veřejné infrastruktury jsou obsaženy regulativy, stanovující parametry nových úseků obslužných komunikací tak, aby umožnily příjezd a otáčení vozidel požární ochrany. Koncepce rozvoje systému zásobování vodou uspokojí potřebu požární vody z veřejného vodovodu v kombinaci s vodními plochami v severní části řešeného území. Objekty požární ochrany jsou zakresleny ve výkresu č. 4.

- Ochrana ložisek nerostných surovin:

Na území obce není evidováno žádné chráněné ložiskové území ani výhradní bilancované ložisko nerostů. Rovněž sesuvné území a území jiných geologických rizik není evidováno. V lokalitě Zárybsko je vymezena územním rozhodnutím na ložisku štěrkopísků Záryby - Křenek plocha těžby štěrkopísku a následné rekultivace. Přehled ložisek štěrkopísku je uveden v kapitole E.

- Ochrana před povodněmi :

V návrhu ÚP bude navrženo opatření proti přívalovým deštům a půdní erozi. Návrh ÚP bude obsahovat koncepční řešení retence dešťových vod v zastavěném i nezastavěném území. V případě potřeby budou vymezeny plochy specifické pro řešení retence. V návrhu ÚP bude navrženo koncepční řešení pro lokální povodně při přívalových deštích a budou pro ně vymezeny příslušné plochy. ÚP nebude vymezovat zastavitelné plochy v místech, kde by mohlo dojít k rozlivům vodních toků i mimo vyhlášená záplavová území.

Pro ochranu před nátokem dešťových vod z nezastavěného území je vybudován systém struh a úseků dešťové kanalizace, zaústěných do Labe. Jejich koryta jsou dostatečně kapacitní a pojmu i větší přívalové povodně. Pro zpomalení odtoku dešťových vod slouží vodní nádrž na severním okraji zastavěného území Záryb (p.p.č. 583/6).

ÚP Záryby rovněž navrhuje 5 konkrétních veřejně prospěšných opatření k posílení retenční schopnosti území obce a omezení eroze (viz kap. G výroku).

K. 2. 10. Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

1. **Funkceschopnost prvků ÚSES** je zajištěna kontinuálními, nepřerušovanými pásy zeleně přírodní (ZP) a zeleně ochranné a izolační (ZO) v šířce odpovídající platné metodice navrhování ÚSES. ÚP Záryby nevymezuje další plochy biokoridorů regionálního i místního významu a biocenter místního významu jako veřejně prospěšná opatření (viz kap. G výroku)
2. **Podmíněnost dalšího rozvoje dobudováním veřejné infrastruktury:**
 - Podmínky využití zastavitelných ploch bydlení a občanské vybavenosti obsahují podmínku: „*Novostavby, stavby po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu.*“ Rozšíření vybraných úseků veřejné kanalizační, vodovodní, plynovodní a elektrorozvodné sítě k připojení zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou stanoveny veřejně prospěšnými stavbami (viz kap. G výroku). To se týká i veřejně prospěšných staveb WD 02 - WD 15 úseků nových obslužných komunikací, pro jejichž umístění jsou vymezena dostatečně dimenzovaná veřejná prostranství. V území obce jsou rovněž navrženy potřebné nové úseky vedení VN a nezbytné nové distribuční trafostanice. (viz koordinační výkres)
3. **Zajištění dostatečné kapacity mateřské školy a základní školy** je zabezpečeno v rámci stabilizovaných ploch obou těchto zařízení a plochy přestavby P 4.

Dále se návrh ÚP zabývá řešením následujících hlavních střetů zájmů a problémů v území:

- navrhnout řešení hlukové zátěže a NOx ze silnice II/101
- řešit problémy rozvoje chatové zástavby bez infrastruktury
- špatný stav místních komunikací nesplňujících šířkové parametry – stabilizovat obsluhovanou plochu, nové rozvojové plochy řešit s podmínkou nové obslužné komunikace
- nenavrhnout rozvoj bydlení bez návazné veřejné infrastruktury (především občanské vybavení ve veřejném zájmu)
- rozvoj ploch bydlení podmínit řešením ploch pro občanské vybavení
- bude upřesněna trasa přeložky silnice II/331 mimo zastavěné území
- zlepšení spádu za základní občanskou vybaveností ve veřejném zájmu:

Problém hlukové zátěže a zátěže emisemi Nox ploch v blízkosti silnice II/101 není s ohledem na její poměrně značnou vzdálenost od současně zastavěného území obce zatím nezbytné řešit aktivními opatřeními, tj. vymezením pásů izolační zeleně pro umístění dalších protihlukových stěn. Jako pasívní opatření je stanoven regulativ podmíněného využití ploch, stanovujícím povinnost stavebníků v exponovaných plochách v územních řízeních prokázat před povolením umístění staveb soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.

Rozvoj chatové zástavby bez infrastruktury není navržen. Ve stabilizovaných smíšených plochách sloužících případně rekreaci je pro případy novostaveb, přestaveb, modernizací a rekonstrukcí stanovena podmínka ekologicky nezávadné likvidace odpadních vod. Další případná regulační opatření mimo kompetenci ÚP jsou věcí orgánů hygieny a obce. Využití

vymezených zastavitelných ploch je podmíněn realizací výstavby dostatečně dimenzovaných nových úseků obslužných komunikací, které jsou stanoveny veřejně prospěšnými stavbami (viz kap. G a výkres č. 4). Proporcionální rozvoj občanské vybavenosti je z územně technického hlediska zajištěn vymezením nových ploch veřejných prostranství v zastavitelných plochách a plochách přestavby a stanovením veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Návrh přeložky silnice II/101 a navazujících křižovatek se silnicemi III. třídy je v úseku Brandýs n. L. – Kostelec n. L. dle vydaných ZÚR SK a aktualizovaných ÚAP ORP Brandýs n. L. – Stará Boleslav veden mimo území obce Záryby. Omezení spádu za základní občanskou vybaveností ve veřejném zájmu mimo území obce je řešen dostatečnou druhovou škálou veřejné infrastruktury správního území Záryby a vytvořením územních předpokladů pro její další rozvoj. Dále jsou stabilizovány plochy SV, OV a OS pro umístění malých a středních komerčních zařízení, občanské vybavenosti a pro umístění zařízení pro sport a tělovýchovu.

K. 2. 11. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose

Území obce Záryby se nachází podle Aktualizace č. 1 PÚR ČR, která vstoupila v platnost 15. 4. 2015 usnesením vlády ČR č. 27, v OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha.

Území rozvojové oblasti OB1 je vymezeno pro území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Brandýsa n. L – Staré Boleslavi, Neratovic a Mělníka.

Na územní plán Záryby se nevztahují žádné zvláštní požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy zejména pro bydlení, výrobu a skladování, občanské vybavení a veřejnou infrastrukturu. Řešení je v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu a přírodních hodnot.

K. 2. 12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Návrhem ÚP Záryby se nevymezují plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území.

K. 2. 13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou regulačním plánem stanoveny podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich možného budoucího využití byly uplatněny u zastavitelných ploch Z1, Z2, Z9 a Z12. Hranice území, v němž podmínky využití území budou stanoveny regulačním plánem jsou zakresleny ve výkresech č. 1 a č. 4.

K. 2. 14. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj

Schválené zadání ÚP Záryby nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj.

K. 2. 15. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Územní plán je dle schváleného zadání zpracován bez konceptu řešení a bez variant, nebyl uplatněn požadavek na zpracování konceptu.

K. 2. 16. Požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán Záryby bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

<i>Výkres základního členění.....</i>	<i>1 : 5 000</i>
<i>Hlavní výkres.....</i>	<i>1 : 5 000</i>
<i>Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....</i>	<i>1 : 5 000</i>
<i>dle potřeby koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu.....</i>	<i>1 : 5 000</i>

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

<i>Koordinační výkres.....</i>	<i>1 : 5 000</i>
<i>Výkres širších vztahů.....</i>	<i>1 : 25 000 – 1 : 50 000</i>
<i>Výkres předpokládaných záborů půdního fondu</i>	<i>1 : 5 000</i>

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů:

Textová i grafická část návrhu i odůvodnění jsou členěny v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Koncepce dopravní a technické infrastruktury je z důvodu přehlednosti a čitelnosti hlavního výkresu vyčleněna v samostatném výkresu č. 3. S výjimkou výkresu širších vztahů v měřítku 1:50 000 jsou všechny ostatní výkresy zpracovány ve stanoveném měřítku 1:5 000. Podkladem výkresů grafické části je státní mapové dílo – katastrální mapa, ve stavu roku 2014. Geodetickým referenčním systémem je souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Výkresy obsahují pouze jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů. Vzhledem k rozlehlosti řešeného území je každý výkres, s výjimkou výkresu širších vztahů, členěn do mapových listů sever, střed a jih. Dokumentace ÚP je pořizovateli i objednateli předána v digitálním záznamu i příslušném počtu tiskových vydání.

L. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

Využití půdního fondu a vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je patrné z následujících přehledné tabulky a výkresu č. 6: „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ v měřítku 1:5000.

Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu a využití řešeného území ve smyslu § 3 Vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF, udává následující tabulka:

Tab. 14: údaje o využití řešeného území k 31. 12. 2016

Kód		PU – MOSZV-01/4	
		Výměra [ha]	Zastoupení v [%]
Druh pozemku:	Celková výměra	815,30	100
	Orná půda	644,64	79,1
	Chmelnice	-	
	Vinice	-	
	Zahrady	22,06	2,7
	Ovocné sady	3,31	0,4
	Trvalé travní porosty	27,63	3,4
	Zemědělská půda celkem [1]	697,79	85,6
	Lesní půda	28,32	3,5
	Vodní plochy	20,01	2,4
	Zastavěné plochy	16,77	2,0
	Ostatní plochy	52,58	6,5

Zdroj tabulky: ČSÚ

Poznámky k tabulce:

[1] Zemědělská půda představuje součet ploch orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů.

Přehledné vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu ÚP Zárby na ZPF a LPF uvádějí následující tabulky:

Tab. 15: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Katastrální území	Označení plochy záboru	Způsob využití plochy	Typ plochy	Zábor celkový (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (areál odvodnění)	Plochy převzaté z platného ÚP
					orná půda	zahrada	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.		
Zárby	02	veřejná prostranství	PV	0,4907	0,4907			0,4907					0,4907	0,4907
	05	veřejná prostranství	PV	0,4201	0,4201			0,4201					0,4201	0,4201
	08	veřejná prostranství	PV	0,0567	0,0567				0,0567					0,0567
	30a	veřejná prostranství	PV	0,0565	0,0565						0,0565		0,0565	0,0000

Územní plán Zárby

30b	veřejná prostranství	PV	0,0898	0,0898					0,0898		0,0898	0,0000
35	veřejná prostranství	PV	0,0066	0,0066					0,0066		0,0066	0,0000
Plochy veřejných prostranství celkem			1,1204	1,1204			0,9108	0,0567	0,1529		1,0637	0,9675
03a	plochy bydlení	BV	0,5720	0,5720			0,5720				0,3560	0,5720
03b	plochy bydlení	BV	0,9578	0,9578			0,9578				0,9578	0,9578
03c	plochy bydlení	BV	0,5320	0,5320			0,5320				0,5320	0,5320
03d	plochy bydlení	BV	0,2540	0,2540			0,2540				0,2540	0,2540
04a	plochy bydlení	BV	2,3456	2,3456			2,3456				2,3456	2,3456
04b	plochy bydlení	BV	2,2643	2,2643			2,2643				2,2643	2,2643
09	plochy bydlení	BV	0,9727	0,9727				0,9727				0,9727
16a	plochy bydlení	BV	7,3856	7,3856					7,3856		7,3856	7,3856
16b	plochy bydlení	BV	1,5178	1,5178					1,5178		1,5178	1,5178
23	plochy bydlení	BV	0,1651	0,1651				0,1651				0,0000
24	plochy bydlení	BV	0,2040	0,2040					0,2040		0,2040	0,0000
26	plochy bydlení	BV	0,3018			0,3018			0,3018		0,3018	0,0000
31	plochy bydlení	BV	0,2922	0,2922					0,2922		0,2922	0,0000
34	plochy bydlení	BV	0,3053	0,3053					0,3053		0,2800	0,0000
Plochy bydlení celkem			18,0702	17,7684		0,3018	6,9257	1,1378	10,0067		16,6911	16,8018
10	plochy smíšené obytné	SV	0,3684	0,3684			0,3684				0,1520	0,3684
29a	plochy smíšené obytné	SV	0,0753		0,0753			0,0753				0,0000
29b	plochy smíšené obytné	SV	0,1447	0,1447				0,1447				0,0000
Plochy smíšené obytné celkem			0,5884	0,5131	0,0753		0,3684	0,2200			0,1520	0,3684
25	plochy výroby a skladování	VD	1,3634	1,3634			1,3634				1,3634	0,0000
Plochy výroby a skladování celkem			1,3634	1,3634			1,3634				1,3634	0,0000
27a	plochy zeleně	ZP	1,3031	1,3031			0,8687			0,4344	0,4344	0,0000
27a	plochy zeleně	ZP	0,4804			0,4804				0,4804	0,4804	0,0000
27a	plochy zeleně	ZP	0,5969			0,5969				0,5969	0,2985	0,0000
Plochy zeleně celkem			2,3804	1,3031		1,0773	0,8687			1,5117	1,2132	0,0000
ZÁBOR ZPF V K.Ú. CELKEM			23,5228	22,0684	0,0753	1,3791	10,4370	1,4145	11,6713		20,4834	18,1377
Martinov	17	plochy bydlení	BV	0,0613	0,0299	0,0314				0,0613		0,0613
	18a	plochy bydlení	BV	3,7266	3,6654	0,0612				3,7266		3,7266
	18b	plochy bydlení	BV	0,4831	0,4831					0,4831		0,4831
	18c	plochy bydlení	BV	0,4360	0,4360					0,4360		0,3710
	21a	plochy bydlení	BV	0,1619	0,1619					0,0437	0,1182	0,1619
	21b	plochy bydlení	BV	0,0783	0,0783					0,0400	0,0383	0,0783
	33	plochy bydlení	BV	0,1689		0,1689				0,1689		0,0000
	Plochy bydlení celkem		5,1161	4,8546	0,2615					4,9596	0,1565	4,8822
	19	veřejná prostranství	PV	0,6179	0,6179					0,6179		0,6179
	Plochy veřejných prostranství celkem		0,6179	0,6179						0,6179		0,6179
	20	plochy zeleně	ZP	1,3799	1,3799					1,3799		1,3799
	37	plochy zeleně	ZP	1,0037	1,0037					1,0037	0,5019	0,0000
	Plochy zeleně celkem		2,3836	2,3836						2,3836	0,5019	1,3799
	ZÁBOR ZPF V K.Ú. CELKEM		8,1176	7,8561	0,2615					7,9611	0,1565	6,8800

Celkový zábor ZPF návrhem ÚP Záryby

Zábor celkový (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (areál odvodnění)	Plochy převzaté z platného ÚP
	orná půda	zahrady	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.		
31,6404	29,9245	0,3368	1,3791	10,4370	1,4145	0,0000	19,6324	0,1565	20,9853	25,0177

Územní plán Záryby

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Katastrální území	Označení plochy záboru	Způsob využití plochy	Typ plochy	Zábor celkový (ha)	Plochy převzaté z platného ÚP
Záryby	32	veřejná prostranství	PV	0,0169	0,0000
	Plochy veřejných prostranství celkem			0,0169	0,0000
	ZÁBOR PUPFL V K.Ú. CELKEM			0,0169	0,0000

Minimální zábor PUPFL pro účely krátkého úseku nové místní komunikace, zpřístupňující obytnou zástavbu na p.p.č. 553/1 a sousedních pozemcích.

L. 2. Vyhodnocení záborů ZPF dle přílohy č. 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí

2.1 Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch jsou patrné z výkresu číslo 6.: „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“.

Celková plocha navržených záborů ZPF je 31,64 ha. Celkové bilance dle druhů ploch s rozdílným využitím jsou patrné z výše uvedených tabulek. Značení jednotlivých změn odpovídá jejich značení na výkresu č. 6. Z tabulky je též patrné zařazení zemědělské půdy do jednotlivých kultur a do tříd ochrany.

2.2 Údaje o uskutečněných investicích do půdy

V řešeném území byly zjištěny provedené investice do půdy. Jedná se o meliorační zařízení liniová a plošná.

Ke kolizi navrhovaných změn vyžadujících zábory půdního fondu a uskutečněných investic do půdy dochází pouze v záborových plochách uvedených v předposledním sloupci tab. 15.

2.3 Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech

V řešeném území se nenachází žádný rozsáhlejší areál zemědělské živočišné výroby. Pro rozvoj zemědělské výroby a služeb je stabilizována plocha na p.p.č. 979/20 v k.ú. Martinov.

2.4 Údaje o uspořádání ZPF v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a jejich předpokládaném porušení:

Údaje o uspořádání ZPF obsahuje tabulka v úvodu kapitoly (TAB. 14).

V řešeném území jsou navržena opatření k zajištění ekologické stability a zvýšení retenčních schopností krajiny. Podrobně specifikována jsou v kapitole G a v dále uvedené tabulce (TAB. 16). Tato opatření jsou zakreslena ve výkrese č. 2, č. 3 a dalších výkresech.

Tab. 16: opatření k posílení ekologické stability a zvýšení retenční schopnosti krajiny a regulaci vodního režimu

Veřejně prospěšná opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny:

Index	Opatření
WR 01	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru
WR 02	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru
WR 03	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru
WR 04	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru
WR 05 WR 06	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru

Mimo zastavitelné území obce lze v rámci pozemkových úprav měnit využití území bez nutnosti změny územního plánu, a to vzájemně u druhů pozemků orná půda, zahrada, trvalé travní porosty; na těchto pozemcích se zároveň umožňuje vybudování účelových komunikací zajišťujících jejich přístupy.

2.5 Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území

Veškeré hranice jsou zobrazeny ve výkrese č. 1 „Výkres základního členění území“ grafické části dokumentace v měřítku 1:5000.

2.6 Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější

Všechny předpokládané zábory ZPF, pokud nejsou uvnitř současně zastavěného území, tak na ně navazují, anebo leží u veřejných prostranství cestní a silniční sítě. Navazují na již vybudovanou technickou infrastrukturu území a jsou předpokladem k optimalizaci urbanistické koncepce rozvoje obce.

Na základě vyhodnocení výsledků společného jednání rozhodlo zastupitelstvo obce o zásadním přehodnocení návrhu s cílem redukovat celkovou výměru zastavitelných ploch a tím i záborů ZPF. Výsledky přehodnocení jednotlivých zastavitelných ploch ukazuje následující tabulka.

Tab. 17: přehodnocení zastavitelných ploch návrhu ÚP Záryby pro společné jednání

Zastavitelná plocha	Výměra m ²	Vyhodnocení	Výsledek v návrhu pro veřejné jednání
Z1, Z2	78.365	Plochy převzaty z platného ÚPO. Pozemky obou ploch zatíženy úvěrovým podvodem, byly v dražbě prodány jako zastavitelné	Nelze vyjmout ze zastavitelných ploch
Z3	10.369	Plocha převzata z platného ÚPO Záryby. Není známo žádné probíhající stavební řízení	Plocha vyňata ze zastavitelných ploch
Z4	4.044	Negativní stanovisko OŽP M2Ú Brandýs n.L.-Stará Boleslav	Plocha vyňata ze zastavitelných ploch
Z5	17.649	Plocha převzata z platného ÚPO Záryby a rozšířena.	Plocha vrácena do původní výměry
Z6	4.890	Plocha převzata z platného ÚPO Záryby. Není známo žádné probíhající stavební řízení	Plocha vyňata ze zastavitelných ploch
Z7	17.707	Plocha převzata z platného ÚPO Záryby. Není známo žádné probíhající stavební řízení	Plocha vyňata ze zastavitelných ploch
Z9	91.828	Plocha převzata z platného ÚPO Záryby. Probíhají jednání o prodeji a spolupráci mezi vlastníky	Nelze vyjmout ze zastavitelných ploch
Z10	13.634	Plocha převzata z platného ÚPO Záryby. Zahájena výstavba	Nelze vyjmout ze zastavitelných ploch
Z11	614	Plocha převzata z platného ÚPO Záryby. Na pozemku je již postaven 1RD před kolaudací	Nelze vyjmout ze zastavitelných ploch
Z12	51.847	Plocha převzata z platného ÚPO Záryby. Byl zpracován a vydán regulační plán, uzavřena smlouva o spolupráci vlastníků s obcí, připravuje se prodej pozemků	Nelze vyjmout ze zastavitelných ploch

Z13	9.064	Plocha převzata z platného ÚPO Záryby, v současné době je již zastavěná	Nelze vyjmout ze zastavitelných ploch
Z14a,b	5.755 2.923	Využití obou ploch pro bydlení je smluvní podmínkou, umožňující vybudování obslužné komunikace pro zpřístupnění ploch Z9 (VPS)	Nelze vyjmout ze zastavitelných ploch
Z15a Z15b	753 1447	S vlastníkem p.p.č. 42/1 dohodnuto vynětí tohoto pozemku ze zastavitelných ploch	Plocha bude zmenšena a rozdělena na dvě plochy 15a, 15b
Z16	7.511	Negativní stanovisko OŽP M2Ú Brandýs n. L.-Stará Boleslav	Plocha vyňata ze zastavitelných ploch
Z17	1.701	Po konzultaci s OŽP M2Ú Brandýs n. L.-Stará Boleslav možno ponechat na výstavbu 1 RD s jedním bytem	Plochu ponechat v zastavitelných, upravit specifické podmínky využití plochy
Z18	3053	Jde o jedinou reálně dostupnou alternativu umístění Domova seniorů místo zrušené plochy Z4. Plocha je v sousedství budoucího veřejného parku a veřejné infrastruktury. Obec je vázána smlouvou o spolupráci s vlastníci pozemku	Plochu ponechat v zastavitelných plochách

Zastavitelné plochy převzaté z ÚPO celkem	Výměra v m2 před redukcí	Redukce v návrhu pro VP v m2	Redukovaná výměra celkem v m2
Z1 – Z13	278.519	- 44.767	233.752
Zastavitelné plochy Z5, Z14a,b, Z15, Z16, Z 17 nově navržené v návrhu ÚP pro společné jednání	29.138	- 18.647	10.491
Celkem	307.657	- 63.414	244.243

Plochy přestavby P1 – P9 uvnitř intravilánu obce jsou většinou již částečně zastavěny nebo jsou součástí smluvních závazků obce. Proto byly ponechány beze změn.

2.7 U sídelních útvarů a zón znázornění průběhu hranic současně zastavěného území obce, hranic pozemkové držby, tras základních účelových zemědělských komunikací, atd...

Hranice současně zastavěného území obce a další hranice jsou zobrazeny ve výkresové dokumentaci, ve výkresech č. 1 „Výkres základního členění území“, výkrese č. 2 „Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny“ a dalších.

N. OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI.

TAB. 18: obsah grafické části odůvodnění

Výkres č.	Obsah	Měřítko	Poznámka
4.	Koordinační výkres	1:5000	2 listy A1
5.	Výkres širších vztahů	1:50000	1 list A2
6.	Výkres předpokládaných záborů PF	1:5000	2 listy A1

O. PŘÍLOHY:

O.1. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁRYBY UPLATNĚNÝCH PODLE § 52 ODS. 3 K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 6. 5. 2020, mohl každý písemně uplatnit své připomínky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrhy vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., - dále jen SŘ) .

1/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podalo dne 6. 4. 2020 pod čj: MPO 27971/2020 připomínky **Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR**, ve kterých požadují:

- Opravit v textové části Odůvodnění na str. 117 název ložiska nevyhrazeného nerostu (místo „Křenek“ opravit na „Záryby-Křenek“ a vypustit zmínku o ložisku cihlářských surovin

Vyhodnocení: požadované opravy v textu budou provedeny

2/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 30. 4. 2020 pod čj. OSÚÚPP-43195/2020-PACJI připomínky **MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče**, ve kterých požadují:

- a) V textové i výkresové části územního plánu vyznačit jako kulturní památku pouze základní školu v Zárybech, nikoli kapli sv. Anny ani zvoničku na návsi

Územní plán Záryby

- b) hodnotné, ale nezapsané objekty a jevy vyznačit podle současného stavu poznání, jak v textové, tak i ve výkresové části
- c) kulturní památky a hodnoty vyznačit na samostatném výkrese jako přílohu textové části
- d) pro přestavby, dostavby a novou zástavbu doporučujeme stanovit regulativy: v jádru obce umístění objektů štítem v uliční čáře, hloubkově orientovaný půdorys domů, v rozvojových lokalitách podlouhlé půdorysy a symetrické sedlové střechy se štítem do ulice s červenou krytinou
- e) pro rozvojové plochy s kapacitou více než 15 domů doporučujeme požadovat zpracování regulačního plánu nebo územní studie
- f) v případě využití fotovoltaiky doporučujeme umisťovat panely jen na celou plochu nečleněných střech, ne na střechy valbové, s vikýři či střešními okny

Vyhodnocení:

Body a) a b) veškeré výše uvedené připomínky budou dle požadavků vyznačeny. Text odůvodnění bude opraven dle aktuálního stavu seznamu nemovitých památek ČR.

Bod c) požadavek na zpracování zvláštní mapové přílohy textové části ÚP je nad rámec vyhlášky č.500/2006 Sb. i zadání a je zbytečný – viz. zákres chráněných objektů v koordinačním výkrese ÚP

Bod d) a f) požadované detailní regulativy nejsou v souladu s § 43, odst.3 zákona č. 225/2017-SZ. Podrobné podmínky využití vymezených obytných zón stanoví Regulační plán, případně územní studie.

Bod e) návrh územního plánu vymezuje plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich možného budoucího využití

3/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 29. 4. 2020 pod čj. NPÚ 321/25244/2020 připomínky **Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště Středních Čech v Praze**, ve kterých požadují:

- a) V textové i výkresové části územního plánu vyznačit jako kulturní památku pouze základní školu v Zárybech, nikoli kapli sv. Anny ani zvoničku na návsi
- b) hodnotné, ale nezapsané objekty a jevy vyznačit podle současného stavu poznání, jak v textové, tak i ve výkresové části
- c) kulturní památky a hodnoty vyznačit na samostatném výkrese jako přílohu textové části
- d) pro přestavby, dostavby a novou zástavbu doporučujeme stanovit regulativy: v jádru obce umístění objektů štítem v uliční čáře, hloubkově orientovaný půdorys domů, v rozvojových lokalitách podlouhlé půdorysy a symetrické sedlové střechy se štítem do ulice s červenou krytinou
- e) pro rozvojové plochy s kapacitou více než 15 domů doporučujeme požadovat zpracování regulačního plánu nebo územní studie
- f) v případě využití fotovoltaiky doporučujeme umisťovat panely jen na celou plochu nečleněných střech, ne na střechy valbové, s vikýři či střešními okny

Vyhodnocení:

Územní plán Záryby

Body a) a b) veškeré výše uvedené připomínky budou dle požadavků vyznačeny. Text odůvodnění bude opraven dle aktuálního stavu seznamu nemovitých památek ČR.

Bod c) požadavek na zpracování zvláštní mapové přílohy textové části ÚP je nad rámec vyhlášky č.500/2006 Sb. i zadání a je zbytečný – viz. zákres chráněných objektů v koordinačním výkrese ÚP

Bod d) a f) požadované detailní regulativy nejsou v souladu s § 43, odst.3 zákona č. 225/2017-SZ. Podrobné podmínky využití vymezených obytných zón stanoví Regulační plán, případně územní studie.

Bod e) návrh územního plánu vymezuje plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich možného budoucího využití

4/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu vydal dne 5. 5. 2020 pod čj. 049033/2020/KUSK Koordinované stanovisko **Krajský úřad Středočeského kraje**, ve kterém:

- z hlediska zákona č. 114/1992 S., o ochraně přírody a krajiny nemají připomínek
- dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit 01a a 01c
- dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích nemá připomínek
- dle zákonů č. 100/2001 Sb., 254/2001 Sb., 201/2012 Sb., 224/2015 Sb. nemá připomínky
- odbor dopravy nemá připomínky
- odbor kultury a památkové péče není příslušný

Vyhodnocení: Plochy těžby štěrkopísků byly předmětem již projednané a vydané změny č. 3 ÚPO Záryby, se souhlasným vyjádřením MŽP. Budou v rámci úprav po veřejném projednání zařazeny do ploch stabilizovaných (stav) a zábory ZPF č. 01a, 01b, 01c a 01d budou vyřazeny z bilance záborů.

5/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podalo dne 5. 5. 2020 pod čj. 293/2020-910-UPR/2 **Ministerstvo dopravy ČR**:

- Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu
- Z hlediska drážní dopravy souhlasíme
- Z hlediska vodní dopravy souhlasíme za následujících podmínek:
 - 1) Požadujeme doplnit do kapitoly „J“ a do grafické části ÚP koridor územní rezervy pro výhledovou výstavbu průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe
 - 2) Požadujeme vymezit sledovanou dopravně významnou využívanou cestu třídy IV vedenou řekou Labe.

Vyhodnocení: bod1) pokud je uvedeno ve vydaných aktualizacích ZÚR Stř. kraje, bude doplněno

Bod 2) bude doplněno do textové části.

6/ K veřejnému projednání územního plánu podala dne 2. 4. 2020 pod čj: 2543/20/KSUS/MHT/KOS připomínky **Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje**, ve kterých sdělují, že:

Územní plán Záryby

- ÚP Záryby bude v souladu se ZÚR
- Respektovat ochranná pásma silnic II. a III. Tříd
- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. Tříd
- Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu

Vyhodnocení: veškeré požadavky vycházejí z platných právních předpisů a jsou v návrhu územního plánu respektovány a zohledněny pouze v rozsahu a podrobnostech příslušejících územnímu plánu.

O. 2. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁRYBY, UPLATNĚNÝCH PODLE § 52 ODS. 2 K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 6. 5. 2020, mohl každý písemně uplatnit své námitky.

1/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podala dne 6. 5. 2020 námitku paní Pavla Doležalová, bytem Záryby, vlastník pozemku parc.č. 787 v k.ú. Martinov. Požaduje změnu funkčního využití z orné půdy na krajinnou zeleň z důvodu zatrávnění, výsadby stromů a postupného odstraňování černé skládky, která na pozemku vzniká.

Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí: Pozemek p.č. 787, v k.ú. Martinov leží mezi silnicí a Labem bez kontaktu se zastavěným územím. Požadovaná změna z orné půdy na krajinnou zeleň se jeví v tomto případě jako vhodné řešení.

2/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 29. 4. 2020 námitku pan Miroslav Novák, bytem Záryby 26, vlastník pozemků parc.č. 248/2, 209 a 719, všechny pozemky v k.ú. Záryby, ve které:

- a) nesouhlasí s umístěním komunikace na pozemku p.č. 248/2 v jeho vlastnictví
- b) nesouhlasí s umístěním komunikace R1 na pozemku p.č. 209 a 719 v jeho vlastnictví
- c) nesouhlasí s ukončením komunikace na pozemku p.č.209, měla by pokračovat, aby umožnila propojení s plánovanou páteří komunikací

Rozhodnutí o námitce v bodě a): námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí: komunikace R1 bude posunuta jižním směrem tak, aby pozemek p.č.248/2 byl rozdělen komunikací na dva obdélníky v poměru 1:2 a zároveň se vyhoví námitce v bodě b).

Rozhodnutí o námitce v bodě b): námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí: komunikace R1 bude posunuta jižním směrem tak, aby zasahovala na pozemek p.č. 209 pouze z poloviny své šířky

Rozhodnutí o námitce v bodě c): námitce se vyhovuje

Územní plán Záryby

Odůvodnění rozhodnutí: Komunikace bude protažena až k napojení na R1

3/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 4. 5. 2020 námitku pan Jiří Urban, bytem Záryby, vlastník pozemku parc.č. 575/1, v k.ú. Záryby, ve které požaduje zařazení jeho pozemku do územního plánu jako území všeobecně obytné.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí: Nad pozemkem p.č. 575/1 v k.ú. Záryby procházejí 4 vedení VN a VVN s ochranným pásmem, pozemky jsou rovněž dotčeny ochranným pásmem lesa. Navíc by se jednalo o nárůst zastavitelných ploch nad rámec odsouhlasený a dohodnutý s Krajským úřadem Stř.kraje.

4/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 29. 4. 2020 námitku pan Pavel Rosický, bytem Martinov 188, Záryby, vlastník pozemku parc.č. 124/9, v k.ú. Záryby, ve které požaduje zařazení části jeho pozemku, který je v platném územním plánu veden jako orná půda, zařadit do nového územního plánu jako území VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba, farma..

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí: Jednalo by se o nárůst zastavitelných ploch nad rámec odsouhlasený a dohodnutý s Krajským úřadem Stř. kraje.

5/ K veřejnému projednání návrhu územního plánu podal dne 30. 4. 2020 námitku pan Ing. Radek Borovička, bytem Na Veselí 15, Praha 4, na základě plné moci v zastoupení vlastníka pozemku parc.č. 782, v k.ú. Záryby, paní Marty Borovičkové, bytem Na Ohrádce 540, Zásmyky, ve které nesouhlasí se změnou funkčního využití pozemku p.č. 782 z všeobecně obytného území na zeleň soukromou vyhrazenou. Požaduje zachování stávajícího stavu.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí: Pozemek p.č. 782 je veden v KN jako ostatní plocha – manipulační plocha – prochází nad ním OP vedení VN. Pozemek má pro výstavbu rodinného domu nepříznivý trojúhelníkový tvar a je velmi komplikovaně dopravně obsluhý. Jeho poloha nemá z větší části kontakt se zastavěným územím obce. Je v kontaktu s hranicí záplavového zemí. V souladu s § 102 odst. (3), zákona č. 183/2006 Sb., náhrada vlastníkovu pozemku, u kterého došlo ke zrušení určení pozemku k zastavění vydáním nového územního plánu, nenáleží, pokud k uvedenému zrušení došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, který zastavění dotčeného pozemku umožnil

O. 3.KOORDINOVANÉ STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Praha: 16. 6. 2020 Obecní úřad Záryby
Záryby 147
277 13 Kostelec nad Černými

Územní plán Záryby

lesy

Číslo jednací: 068643/2020/KUSK

Spisová značka: SZ_068643/2020/KUSK

Vyřizuje: Ing. Soňa Kučerová / I. 788

Značka: OŽP/Kuč

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 53 odst. 1, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto

K O O R D I N O V A N Ě S T A N O V I S K O

k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu

Z á r ý b y

Na základě výsledků veřejného projednání návrhu územního plánu pořizovatel vyzývá k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Polesná, I. 789)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), **nemá připomínky k návrhu na vyhodnocení připomínek a námitek uplatněných k „Návrhu územního plánu Zárby“.**

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Orságová, I. 131)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě ustanovení strana 2 / 2

§ 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **souhlasí** s předloženým návrhem na vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu Zárby po veřejném projednání – se zařazením ploch těžby šterkopísků

označení zábor ZPF třída ochrany typ plochy navrhovaný způsob využití

01a 29,9015 ha II. NT plochy těžby

01c 21,3909 ha II., IV. NT plochy těžby

do stabilizovaných ploch. Nejedná se o nové zábory ZPF, plochy 01a, 01c budou vyřazeny z bilance záborů ZPF. Toto stanovisko je podloženo kladným vyjádřením Ministerstva životního prostředí, odboru výkonu státní správy I, č. j. MZP/2020/500/1318 ze dne 10. 6. 2020.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění

Územní plán Zárby

pozdějších předpisů, **nemá připomínky** k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Záryby, neboť nejsou dotčeny naše zájmy, případně není Krajský úřad příslušný k uplatnění stanoviska

2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů **nemá připomínky**.

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Záryby, a proto **nemá připomínky**.

JUDr. Jiří Holub

ředitel Krajského úřadu Středočeského kraje

O. 1. Použité podklady.

Při vypracování návrhu ÚP Záryby byly použity následující podklady:

- a) Zdrojová data digitální katastrální mapy správního území Záryby, Obecní úřad Záryby, 2015
- b) Rastrové a vektorové soubory základních map 1:10000, 1:25000, 1:50000, Obecní úřad Záryby, 2015
- c) Schválené výsledné zadání územního plánu Záryby, Obec Záryby, 2017
- d) Územní plán obce Záryby, 1996, ing. arch. Kateřina Sovinová, a jeho vydané změny č. 1 - 3
- e) Doplnující průzkumy a rozbor správního území Záryby, ARCHIS, 2014 –2018
- f) Územně analytické podklady ORP Brandýs n.L. – Stará Boleslav, Městský úřad v Brandýse n.L., stavební odbor
- g) Strategie rozvoje Středočeského kraje, www.kr-stredocesky.cz
- h) Program rozvoje Středočeského kraje, www.kr-stredocesky.cz
- i) Územně analytické podklady Středočeského kraje, www.kr-stredocesky.cz
- j) Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, 2016, www.kr-stredocesky.cz

Praha, 22. 6. 2020

SEZNAM ZKRATEK

zkratka	význam
AČR	Armáda České republiky
AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
BC, BK	biocentrum, biokoridor = skladebné části územního systému ekologické stability
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
BSK ₅	biochemická spotřeba kyslíku v mg mikroorganismy při rozkladu znečištění (odpadních vod) za 5 dní – norma=54mg/1l/1 člověk/den
CO	civilní ochrana
CR	cestovní ruch
CZT	centrální zásobování teplem
ČEPS	Česká energetická přenosová soustava
ČEZ	České energetické závody
ČHMÚ	Český hydrometeorologický ústav
ČOV	čistírna odpadních vod
ČS	čerpací stanice
ČSOV	čerpací stanice odpadních vod
ČS PHM	čerpací stanice pohonných hmot
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a kartografický
EO	ekvivalentní obyvatel
EU	Evropská Unie
EVL	evropsky významná lokalita
HPJ	hlavní půdní jednotka
HZS	Hasičský záchranný sbor
CHLÚ	chráněné ložiskové území
IAD	individuální automobilová doprava
IZS	integrovaný záchranný systém
k.ú.	katastrální území
KES	koeficient ekologické stability
KN	katastr nemovitostí
KÚ	Katastrální úřad
KÚSK	Krajský úřad Středočeského kraje
LAPV	lokality akumulace povrchových vod
LČR, s.p.	Lesy České republiky, státní podnik
L ÚSES	lokální (místní) systém ekologické stability
SK	Středočeský kraj
LPF	lesní půdní fond
MMR ČR	Ministerstvo místního rozvoje České republiky
MÚK	Mimoúrovňová křižovatka
MZe ČR	Ministerstvo zemědělství České republiky

MZCHÚ	maloplošná zvláště chráněná území
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
NKP	nemovitá kulturní památka
NUTS	klasifikace EU územních statistických jednotek: 1 – republika, 2 – regiony, 3 – kraje, 4 – okresy, 5 - obce
NZP	nezemědělská půda
OA	osobní automobil
OIR	objekty individuální rekreace
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OZKO	oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší
PF ČR	Pozemkový fond České republiky
PÚ	Pozemkový úřad
PUPFL	pozemky určené pro plnění funkce lesa
PÚR ČR	politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1
RC, RK	biocentrum, biokoridor regionálního významu
RR	radioreléová trasa
RS	regulační stanice
RURÚ	rozbor udržitelného rozvoje území
ŘSD	Ředitelství silnic a dálnic
SCZT	systémy centrálního zásobování teplem
SEA	hodnocení vlivů koncepcí na životní prostředí (Strategic Environmental Assessment)
SLDB	sčítání lidu, domů a bytů
STL	středotlaký plynovod
SV	skupinový vodovod
TR	transformovna
TTP	trvalé travní porosty
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPP	územně plánovací podklad
ÚPSÚ	územní plán sídelního útvaru
ÚPO	územní plán obce
ÚSES (R, NR)	územní systém ekologické stability – regionální, nadregionální
ÚSOP	ústřední seznam ochrany přírody
UTO	uzlový telefonní obvod
ÚTP	územně technické podklady
ÚV	úpravna vody
VD	vodní dílo
VKP	významný krajinný prvek
VŠ	vysoká škola
VTL	vysokotlaký plynovod

VVN	velmi vysoké napětí
VZCHÚ	velkoplošné zvláště chráněné území
ZCHÚ	zvláště chráněné území ve smyslu zákona č.114/1992 Sb.
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje