

Obec Záryby, IČ 00237361, okres Praha - východ
U S N E S E N Í č.6/11
ze zasedání zastupitelstva obce Záryby
konaného dne 19.10.2011

1. Zastupitelstvo obce Záryby schválilo program jednání zastupitelstva obce.
Starosta obce konstatoval přítomnost 5 členů zastupitelstva obce – nadpoloviční většiny všech členů a prohlásil zastupitelstvo obce za usnášeníschopné.
Zastupitelstvo obce schválilo, že zapisovatelem zápisu ze zasedání zastupitelstva obce byla určena paní Miluše Syrová.
Zastupitelstvo obce Záryby zvolilo za ověřovatele zápisu z dnešního jednání zastupitelstva obce paní Radku Blanárovou a paní Márii Ročkovou.
2. Zastupitelstvo obce schválilo tuto smlouvu : - Smlouvu o poskytnutí dotace z rozpočtu Středočeského kraje ze Středočeského Fondu rozvoje obcí a měst v rámci Tématického zadání Velké projekty ev.č. poskytovatele 2821/REG/2011.
3. Zastupitelstvo obce schválilo vrácení finanční zálohy všem žadatelům dle uzavřených smluv o finanční účasti na II. rozšíření územního plánu obce Záryby z důvodu změny financování územního plánu.
4. Zastupitelstvo obce po projednání :
 - 1) b e r e n a v ě d o m í
 - a) informaci o projednání návrhu opatření obecné povahy Změna 2. územního plánu obce Záryby obsaženou v odůvodnění opatření obecné povahy
 - b) stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování KÚ Středočeského kraje - odboru územního a stavebního řízení č.j. 165498/2010/KUSK ze dne 19.10.2010, které konstatuje soulad s platnou legislativou.
 - 2) k o n s t a t u j e

po ověření, že Změna 2. Územního plánu obce Záryby není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a se stanovisky dotčených orgánů.
 - 3) v y d á v á

dle § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti opatření obecné povahy Změna 2. územního plánu obce Záryby.
 - 4) u k l á d á s t a r o s t o v i v e s p o l u p r á c i s p o ř i z o v a t e l k o u
 - ve smyslu ustanovení § 165 stavebního zákona opatřit záznamem o účinnosti všechna paré územního plánu. Jedno paré včetně dokladů o jeho pořízení uložit na obecním úřadě, dále pak po jednom paré jednotlivě poskytnout příslušnému stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu
 - zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup údaje o vydaném územním plánu a o místech, kde je možno do územního plánu a do jeho dokladové části nahlížet
 - pro účely vyhodnocení územně plánovací činnosti zaslat registrační list nadřízenému orgánu územního plánování.

V Zárybech dne 20.10.2011


Petr Mašek
starosta obce



Obec Záryby

Č.j.:

V Zárybech dne 19.10.2011

Opatření obecné povahy č. 1/2011 **Změna č. 2 územního plánu obce Záryby**

Zastupitelstvo obce Záryby, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona, svým usnesením ze dne 19.10.2011

v y d á v á

tuto

změnu č. 2 územního plánu obce Záryby,

(dále jen změna č.2.), jejíž dokumentaci zhotovil ARCHIS, Doc.ing.arch.Ivan Horký,DrSc., autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 00662, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona.

Změnou č.2. se mění závazná část územního plánu obce Záryby takto:

1. Systém vymezení a podmínek využití (regulativy) ploch odlišného způsobu využití v závazné části schváleného ÚPO Záryby se z důvodu uchování konzistence územně plánovací dokumentace obce v návrhu změn II schváleného ÚPO Záryby nemění a jednotlivé typy ploch zůstávají zachovány.
2. Mění se využití ploch u následujících lokalit:
 - II.4. pozemek p.č. 935/11 k.ú. Martinov (zahrada) na OV (všeobecně obytné území)
 - II.5. pozemek p.č. 934/5 k.ú. Martinov (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 - II.7. pozemky p.č. 917, 916, 899/8 k.ú. Martinov (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 - II.8. pozemek p.č. 921 k.ú. Martinov (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 - II.10. pozemek p.č. 934/1 k.ú. Martinov (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 - II.11. pozemek p.č. 899/23 k.ú. Martinov (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 - II.12. pozemek p.č. 899/22 k.ú. Martinov (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 - II.14. pozemek p.č. 460/2 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 - II.15. pozemek p.č. 460/22 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 - II.16. pozemek p.č. 496 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 - II.17. pozemek p.č. 270/7 k.ú. Záryby (nerušící výroba) na SM (smíšené obytné území)
 - II.18. pozemky p.č. 574/16, 574/17, 574/18, 574/24, 574/25 k.ú. Záryby (sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné území)
 - II.19. pozemek p.č. 124/12 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 - II.20. pozemek p.č. 574/22 k.ú. Záryby (sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné území)
 - II.21. pozemek p.č. 574/23 k.ú. Záryby (sportovně rekreační území) na OV (všeobecně

obytné území)

II.22. pozemek p.č. 273/2 k.ú. Záryby (průmyslová výroba) na SM (smíšené obytné území)

II.23. pozemek p.č. 273/5 k.ú. Záryby (průmyslová výroba) na SM (smíšené obytné území)

II.24. pozemek p.č. 574/26 k.ú. Záryby (sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné území)

II.25. pozemek p.č. 192 k.ú. Záryby (sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné)

II.26. pozemek p.č. 136/2 k.ú. Záryby (travní porost) na OV (všeobecně obytné území)

II.27. pozemek p.č. 124/5 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

II.28. pozemek p.č. 205, 209 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

II.29. pozemek p.č. 574/21 k.ú. Záryby (sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné území)

II.30. pozemek p.č. 574/19 k.ú. Záryby (sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné území)

II.31. pozemky p.č. 268/11, 268/9, 268/10, 268/8, 268/12 k.ú. Záryby (nerušící výroba) na OV (všeobecně obytné území)

II.32. pozemek p.č. 574/20 k.ú. Záryby ((sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné území)

II.35. pozemek p.č. 208 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

II.36. pozemek p.č. 166/22, 166/28, 206 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

II.37. pozemek p.č. 592/1 k.ú. Záryby (orná půda) na TV (technická vybavenost)

II.38. pozemek p.č. 147/1 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území) jednu třetinu

II.39. pozemek p.č. 147/2 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území) jednu třetinu

II.40. pozemek p.č. 497/2 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

II.41. pozemek p.č. 50/15 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území) označená část

II.42. pozemek p.č. 501 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

II.43. pozemek p.č. 502 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

II.44. pozemek p.č. 124/11 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

II.45. pozemek p.č. 214 k.ú. Záryby (zahrádkářská kolonie) na OV (všeobecně obytné území)

II.46. pozemek p.č. 460/10 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

II.47. pozemky p.č. 847/1, 847/9, 847/13 k.ú. Martinov, (ostatní plocha) na ostatní zeleň

II.48. pozemek p.č. 273/1 k.ú. Záryby (průmyslová výroba) na SM (smíšené obytné území)

II.50. pozemek p.č. 460/21 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

II.51. pozemek p.č. 486 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

II.52. pozemek p.č. 492/2 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

II.53. pozemky p.č. 493/2, 493/1 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

II.54. pozemek p.č. 495 k.ú. Záryby (ostatní plocha) na OV (všeobecně obytné území)

II.55. pozemek p.č. 814, k.ú. Martinov (orná půda) na sad

II.56. pozemek p.č. 559/5 k.ú. Záryby (PUPFL) část na plochu OV (všeobecně obytné území) a část na plochu pro školství, zdravotnictví a komunální vybavenost

II.57. pozemek p.č. 782 k.ú. Záryby (louka) na OV (všeobecně obytné území)

II.58. pozemek p.č. 815 k.ú. Martinov (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

bez označ. pozemky 480/1, 460/20, 489, 492/1, 553/3 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

3. Plochy územních rezerv dle schváleného ÚPO Záryby a jeho změn II se nemění, s výjimkou veřejně prospěšných staveb a opatření jsou určeny pro zástavbu až po roce 2020, pokud v té době budou vyčerpány zastavitelné plochy vymezené v etapě „návrh“ (2010 – 2020). Čerpání územních rezerv je dále podmíněno komplexním posouzením využití zastavitelných ploch v rámci celé obce Záryby.

Tato územní rezerva se vymezuje jako plocha všeobecně obytného území a může být čerpána teprve po dokončení zástavby na sousedících plochách II.19, II.26, II.27 a II.44.

Vymezuje plochu územní rezervy na pozemku p.č. 124/10 v k.ú. Záryby. Tato územní rezerva se vymezuje k prověření pro budoucí využití jako plocha všeobecně obytného území a může být čerpána teprve po dokončení zástavby na sousedících plochách II.19, II.26, II.27 a II.44.

Za územní rezervy je třeba též považovat koridory a plochy určené pro výstavbu veřejně prospěšných staveb, jako jsou např. navržené nové úseky sdružených koridorů místních obslužných komunikací a inženýrských sítí v zastavitelných rozvojových zónách či koridory technické infrastruktury mimo intravilán obce.

4. Stanovuje se pořadí změn v území – etapizace takto:

Plochy přestavby a zastavitelné plochy:

Využití ploch II.46, II.14, p.p.č. 480/1, p.p.č. 460/20, II.50, II.51, p.p.č. 489/0, II.52, II.53, II.42, II.43 a dále II.38, II.39, II.45, II.35, II.36, a II.28 se podmiňuje zprovozněním ČOV Záryby na ploše II.37 a připojením výše uvedených ploch na ČOV novými úseky veřejné kanalizace

Z důvodu kapacity ČOV Kostelec nad Labem je hranicí pro povolování výstavby obytných objektů napojených na ČOV Kostelec nad Labem 800 EO. Další objekty mohou být umístěny pouze při možnosti napojení na ČOV Záryby, nebo s jinou likvidací splaškových vod než na ČOV Kostelec nad Labem.

5. Vymezují se plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití se návrhem změn II ÚPO Záryby vymezují v rozsahu vyznačeném ve výkresu č.I.1: „Základní členění území 1:5000“ takto:

II.14, II.15, II.16, II.46, II.50, II.51, II.52, II.53, II.42, II.43 a dále p.p.č. 480/1, 460/20, 489/0.

Regulační plán 1 na této vymezené ploše bude řešen včetně vazeb na stabilizované plochy na p.p.č. 551/2, 551/3, 460/3, 460/9, 497/1, 498/4, 497/9, 497/10, 497/11, 497/12, 500/3, 500/11, 500/12, 500/13, 500/10, 166/0, 167/0, 500/6, 500/14, 491/1 a 460/11

II.28, II.35, II.36, II.38, II.39, II.45, a dále p.p.č. 928/0, 166/24, 164/7 a 220/0. Regulační plán 2 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.

6. Stanovují se podmínky pro umístění dopravní infrastruktury:

Pokud bude v rámci stavebního řízení navrhována jakákoliv stavební činnost v ochranných pásmech silnic, je nezbytné projednat předem souhlas příslušného silničního správního úřadu, který smí udělit výjimku za podmínek uvedených v zákoně č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. V takovém případě je třeba v rozpočtu stavby počítat s vybudováním protihlukových opatření, která nebudou správci dopravních zařízení hrazena. Nově navržené zastavitelné rozvojové zóny budou dopravně obslouženy buď ze stávajících místních obslužných komunikací nebo na ně navazujících nových úseků, které se stanovují veřejně prospěšnými stavbami. Profily stávajících místních obslužných komunikací budou v případě potřeby rozšířeny a budou dobudovány asfaltové vozovky, odstavné a parkovací plochy. Návrh místních komunikací je nutné upřesnit regulačním plánem po

provedené parcelaci rozvojových zón. Nové úseky místních komunikací budou navrženy v souladu s ČSN 73 6110. Připojení jednotlivých rozvojových ploch všeobecně obytných, technické infrastruktury a další, přiléhající k pozemním komunikacím státní silniční sítě, budou k těmto silnicím připojeny pouze jedním vjezdem. Jakákoliv stavební činnost na místních komunikacích a komunikacích státní silniční sítě bude projednána se silničním správním úřadem při dodržení zákona o pozemních komunikacích a zákona č. 361/2000 Sb.

7. Stanovují se podmínky technické infrastruktury:

Výstavba ČOV a nových úseků kanalizace se v obci Záryby jeví jako zásadní limitující faktor zástavby většiny navržených zastavitelných ploch, neboť ČOV v Kostelci n.L., kam jsou přiváděny splaškové vody ze Záryb, není kapacitně způsobilá pokrýt jejich výraznější nárůst. Proto je v navržené etapizaci (viz kap. C. 4) vymezeno zprovoznění nové ČOV Záryby a připojení většiny zastavitelných ploch v k.ú. Záryby na ČOV Záryby jako etapa podmiňující zástavbu těchto ploch.

Další podmínky jsou uvedeny v textové části návrhu.

8. Vymezují se další veřejná prostranství obce v rozsáhlejších zónách zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu na jihozápadním okraji obce Záryby kolem okružních křižovatek nových úseků místních obslužných komunikací. Jsou přehledně vyznačeny ve výkresu č. I.3.: "Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření". Podrobnější prostorové vymezení těchto veřejných prostranství bude stanoveno regulačním plánem. Změny II stávající veřejná prostranství obce neovlivní. Ve smyslu § 101 zákona č.183/2006 Sb. má obec předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejné prostranství

9. Vymezuje se plocha neurbanizovaného území

Plochy vně hranice zastavitelného území obce jsou tímto návrhem změn II územního plánu definovány jako neurbanizované území. Neurbanizovaným územím se rozumí veškeré pozemky správního území obce Záryby vně hranic zastavitelného území sídel Záryby a Martinov, vymezeného vydaným ÚPO Záryby ve znění změn II. Tvoří je především volná krajina, kde se prolínají funkce přírodní, zemědělská a lesnická:

a) navrhované využití:

- realizace funkce přírodní, zemědělské a lesnické v jejich vzájemných kombinacích na pozemcích v zásadě stávajících kultur

- b) přípustné využití:

1. drobné stavby účelového charakteru pro zemědělskou výrobu a lesnictví
2. realizace opatření a výstavba zařízení pro udržení zemědělské produkce (závlahy, odvodnění, místní účelové komunikace, apod..)
3. realizace opatření a drobných účelových staveb pro lesní hospodaření
4. úprava vodních toků a ploch přírodě blízkým způsobem
5. zásahy a opatření v zájmu ochrany přírody a krajiny
6. výstavba liniových staveb technické infrastruktury ve veřejném zájmu s výjimkou staveb dopravní infrastruktury
7. výstavba staveb dopravní infrastruktury a ostatních staveb a zařízení technické infrastruktury, pokud jejich výstavba byla schválena příslušnými správními rozhodnutími podle zákona č.183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu), zákona č.114/ 1992 Sb. (zákon o ochraně přírody a krajiny), zákona č.334/1992 (zákon o ochraně zemědělského půdního fondu), zákona č.254/2001 Sb. (zákon o vodách) a ostatních příslušných zákonů ve znění pozdějších předpisů.

- nepřípustné využití:

1. jakákoliv nová výstavba s výjimkami dle bodu b), včetně zejména rekreačních chat, zahrádkářských osad, tzv. kůlen na nářadí, apod..
2. oplocování pozemků, pokud není povoleno se souhlasem – rozhodnutím orgánu ochrany přírody a krajiny)

3. těžba nerostných surovin pokud není povolena se souhlasem – rozhodnutím orgánu ochrany přírody a krajiny).

Do rozvojových ploch II.14 a II.56 zasahuje ochranné pásmo lesních pozemků. Vzdálenost zástavby od lesních pozemků bude řešena se zdejším orgánem státní správy lesů.

10. V souladu s nově platným zákonem č.183/2006 Sb. se plochy skladebných prvků ÚSES vyhlásují veřejně prospěšným opatřením. Průběh prvků nadregionálního a místního ÚSES na katastrálních územích Záryby a Martinov nebo v jejich blízkosti zachycuje výkres č.II.4 „Koordinační výkres“ v měřítku 1:5000.

11. Vymezují se veřejně prospěšné stavby:

Novými veřejně prospěšnými stavbami se stanovují:

G.1.1. nové úseky inženýrských sítí dle specifikace v kap. D.2. (liniové stavby)

G.1.2. zastavitelné zóny II.37 (ČOV) na p.č.592/1 v k.ú. Záryby a II.56 (část na p.p.č. 559/14 – mateřská škola)

G.1.3. nové úseky místních obslužných komunikací dle výkresu č.I.3: „Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření“

12. Vymezují se veřejně prospěšná opatření:

Veřejně prospěšná opatření se v řešeném správním území Záryby vymezují na pozemcích, na nichž jsou navrženy skladebné části územních systémů ekologické stability všech stupňů dle výkresů č.I.2: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce, uspořádání krajiny, dopravní infrastruktura“ a č.II.5: „Výkres širších vztahů“.

13. Rozsah dokumentace

Textová část návrhu změn II územního plánu obce Záryby obsahuje 27 stran a 27 listů včetně odůvodnění zpracovaného projektantem.

Grafická část: obsahuje výkresy:

I.1. Základní členění území

I.2. Hlavní výkres: urbanistická koncepce a uspořádání krajiny, dopravní infrastruktura

I.3. Veřejně prospěšné stavby a opatření, plochy asanace

O d ů v o d n ě n í :

Odůvodnění změny č.2 územního plánu obce Záryby obsahuje textovou a grafickou část.

I. textová část

A) TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZPRACOVANÁ PROJEKTANTEM

Textová část odůvodnění změny č.2. zpracovaná projektantem v rozsahu části II odst. 1 písm. a) až e) přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006Sb. je nedílnou částí tohoto odůvodnění.

B) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY

Zastupitelstvo obce na svém zasedání v listopadu 2007 rozhodlo o pořízení změny č.2. územního plánu obce Záryby. Pořizovatelem změny a zpracovatelem zadání je Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor územního rozvoje a památkové péče jako příslušný úřad územního plánování. Zastupitelem, určeným ke spolupráci při pořizování změny č.2. úp je starosta obce, p. Petr Mašek. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 29.7.2008 do 29.8.2008. Ve stanovené lhůtě dotčené orgány uplatnily své požadavky do zadání, Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ani nepožadoval (ani nikdo jiný) vyhodnocení variant řešení. Upravené zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 17.12.2008. Na základě schváleného zadání byl zpracován návrh (ARCHIS, Doc.ing.arch. Ivan Horký, DrSc). Návrh změny č.2 byl vystaven k nahlédnutí od 7.4.2009 do 22.5.2009, společné jednání se uskutečnilo 22.4.2009. Dne 9.6. 2010 bylo doručeno stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, č.j. 090864/2010/KUSK, které sděluje, že byly shledány nedostatky v odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a v návrhu etapizace. Návrh byl upraven, uvedené závady, rozpory a nedostatky byly odstraněny.

Krajský úřad Středočeského kraje dne 19.10.2010 posoudil předložený upravený návrh změny a ve stanovisku 165498/2010/KUSK konstatoval, že nedostatky byly odstraněny a je možné jej projednat dle §52-54 stavebního zákona.

Veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu změny č.2 podle §52 odst.1 stavebního zákona bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 10.12.2010 do 10.1.2011 na Obecním úřadě Záryby a na Městském úřadě Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, pracoviště Praha, odbor územního rozvoje a památkové péče, nám. Republiky 3, Praha 1 a na elektronické úřední desce www.brandysko.cz, oznámení bylo vyvěšeno od 24.11.2010 do 11.1.2011.

Veřejné projednání s výkladem projektanta, Doc.ing.arch. Ivana Horkého, se konalo 10.1.2011 v místní sokolovně v Zárybech. Nedostavili se zástupci dotčených orgánů, nebyly podány žádné připomínky. Bylo podáno 7 námitek.

Návrh změny 2. úpo Záryby byl předložen zastupitelstvu obce Záryby k vydání jako opatření obecné povahy společně s návrhem na rozhodnutí o námitkách. Účinnosti Změna 2. nabývá patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ VČETNĚ SOULADU S ÚPD VYDANOU KRAJEM

Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena dne 20.7.2009 usnesením vlády ČR č. 929. Politikou územního rozvoje ČR je řešené území zařazeno do rozvojové oblasti Praha (OB1). Proto tedy je třeba považovat vymezování nových zastavitelných ploch za odůvodněné.

ÚP VÚC Pražský region byl schválen dne 18.12.2006 usnesením č. 55-15/2006/ZK. pro řešení území změny č.2. nevyplývají z těch částí ÚP VÚC Pražského regionu, které nepozbyly platnosti dle § 187 odst. 7 stavebního zákona a jsou závazné pro pořizování územních plánů podle §189 odst.2. stavebního zákona žádné jiné konkrétní požadavky, než které byly již zahrnuty do původního územního plánu.

Projednávaná dokumentace je v souladu s politikou územního rozvoje s územně plánovací dokumentací vydanou krajem - VÚC Pražský region.

D) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č.2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, nic nebrání předpokladu zabezpečení udržitelného rozvoje a souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. podrobněji v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

E) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 2 územního plánu obce Záruby byla zpracována v souladu s platnými právními předpisy. Dokumentace ve své textové i grafické části je 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 (podrobněji v kapitole rozsah dokumentace). Upravený a Krajským úřadem středočeského kraje, odborem územního a stavebního řízení posouzený návrh změny územního plánu byl v souladu s § 52 – 54 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a § 12 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti projednán.

F) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Při pořizování změny č.2 byly zpracovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily k zadání i při společném jednání. Pořizovatel zohlednil soulad s požadavky dotčených orgánů v úpravách po společném jednání i po veřejném projednání tak, aby byl návrh v souladu s těmito požadavky a tedy i se zvláštními právními předpisy.

Při pořizování změny č.2 nebyly řešeny žádné rozpory postupem dle §136 odst.6 zákona 500/2004 Sb., správní řád, ve znění zákona č.413/2005Sb.

Návrh změny č.2 není v rozporu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů.

vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů státní správy:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství
nemá připomínky, nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí, vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy
neuplatňuje připomínky

Krajská hygienická stanice
souhlasí

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště středních Čech v Praze
nemá připomínky

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odbor životního prostředí
- v případě, že se případné stavby v plochách II.14 a II.56 budou nacházet do 50m od lesa, bude nutné záměr předem projednat se zdejším odborem Státní správy lesů **zohledněno**
- lokalita II.6 nesouhlas z důvodu zásahu do významného krajinného prvku údolní niva, zásahu do nadregionálního biokoridoru NRBK 41, ohrožení významného krajinného prvku VKP 200
lokalita je z návrhu vypuštěna z důvodů uvedených v §18 zák. 183/2006Sb., tedy zejména ochrany a rozvoje přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, ochrany krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel. S ohledem na to územní plán ... zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odbor dopravy
připomíná technické parametry komunikací a připojení vymezených ploch ke komunikacím státní silniční sítě jedním vjezdem nebo z místních komunikací, projednání se silničním správním úřadem, jinak bez připomínek **zohledněno**

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odbor životního prostředí
připomíná - respektování ochranných pásem dle §23 zák. 274/2001,
- napojení všech objektů do ČOV
- soulad s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací, který zpracovává a schvaluje kraj v samostatné působnosti
- zakreslení všech ochranných pásem vodních zdrojů
- nemá dojít ke zvětšení odtoku
- zasakování dešťových vod na vlastních pozemcích
- projednat se správcem o.p. Pražské vodovody a kanalizace
uvedeno v textu, v rozsahu přiměřeném stupni územního plánu

Ministerstvo životního prostředí, odbor ochrany horninového a půdního prostředí
upozorňuje na existenci schváleného prognózního zdroje šterkopísků 9370030
netýká se měněných ploch

Ministerstvo zemědělství
oznamuje, že proběhla pozemková úprava

Úřad pro civilní letectví
nemá připomínky

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje
souhlasné stanovisko

Vojenská ubytovací a stavební správa
řešeným prostorem prochází zájmové území, nelze uvést přesný průběh, v příloze zakres.
V tomto území není výstavba RD a komerční výstavba omezena, výškový limit cca 100 m nad terénem
zakresleno, uvedeno

Centrum dopravního výzkumu
nemá připomínek

Správa železniční dopravní cesty
nemá připomínek

Povodí Labe, státní podnik
nemá zásadních připomínek, respektovat manipulační pruh pro potřeby správy a údržby 10m od břehové hrany toku Labe, u odvodňovacích příkopů K a G 6m pro užívání správce vodního toku, připomíná nezhoršení odtokových poměrů a řádné odkanalizování a stanovená záplavová území
je v návrhu respektováno

Zemědělská vodohospodářská správa, Kosmonosy
nemá námitek, v jejich správě tok Hlavenecká svodnice – 6m od břehové hrany manipulační prostor bez staveb, připomíná nutnost zabránit zněčištění a zmiňuje existenci drenáží
zohledněno v rozsahu odpovídajícím stupni územní plán

G) VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, k návrhu zadání Změny č. 2 vyplynulo, že není nutné zpracovat posouzení vlivů koncepce na životní prostředí ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.

Dále ze stanoviska vyplynulo, že lze vyloučit významný vliv změny územního plánu na evropsky významné lokality a ptací oblasti stanovené příslušnými nařízeními vlády.

H) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Návrh změn II je postaven na růstovém scénáři rozvoje obce, který je plně v souladu s koncepcí rozvoje velkého územního celku Pražský region, rozvojové oblasti OB – 1 Praha i rozvojovými předpoklady sídel Záryby a Martinov. Plošný rozvoj obce je lokalizován do zón v přímé návaznosti na současně zastavěné území obce a dosud vybudovanou veřejnou infrastrukturu sídla. Vedení koridorů územních rezerv pro dopravní infrastrukturu, ÚSES,

technickou infrastrukturu nadmístního i místního významu je koordinováno s umístěním rozvojových ploch a není s nimi v konfliktu. Výpočet objektivní potřeby ploch pro bydlení a další plochy je uveden v kapitole K1 Odůvodnění Změny 2 územního plánu obce.

I) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

Na veřejné projednání se nedostavili zástupci dotčených orgánů.

Do termínu veřejného projednání a na veřejném projednání byly podány následujících 7 námitek.

Vyhodnocení námitek, rozhodnutí včetně odůvodnění:

Todtová Veronika, Zemědělská 345, 250 64 Hovorčovice

Podává námitku k pozemku 815, žádá o zařazení do zastavitelných ploch, pozemek navazuje na zástavbu. Žádá o znovuprojednání záměrů ČEZ uvedených v původním územním plánu.

Pořizovatelka dne 14.1.2011 žádá ČEZ Distribuce o vyjádření k námitce p. Todtové, dne 8.2.2011 vedoucí oddělení Rozvoj sítí ve stanovisku ČEZ uvádí: „.....Plánovaná linka byla navržena z důvodu propojení s linkou v oblasti Praha-východ. Po přehodnocení kapacit v přílehlých lokalitách nebude toto vedení realizováno a tudíž nepůjde přes pozemek 815, k.ú. Martinov a tudíž nebrání rozšíření území pro bytovou výstavbu.“

námitce se vyhovuje, pozemek je zařazen jako plocha OV všeobecně obytné území.

Ing. Ivan Marek, Jitka Marková, Martinov 279, 277 13 Kostelec nad labem

podávají námitku k pozemku 814, k.ú. Martinov, nyní zařazen jako orná půda, mají zájem vysadit vzrostlou zeleň, přírodě blízký porost a liniovou výsadbu, příp. biokoridoru, vytvořit krajinotvorný prvek, případně les.

Zpracovatel a pořizovatelka zvážili polohu pozemku, návaznost na záměry obce na sousedních pozemcích, návaznost na dopravní infrastrukturu (délka potřebných nových sítí a nových komunikací, limity v území dle zák. o lesích, o půdě, limity technické infrastruktury dle energetických zák., limity záplavových území, vymezení ÚSES

námitce se vyhovuje, pozemek je po konzultacích zařazen jako sad

Vítězslav Borovička, Horáčkova 1208/11, Praha 4

podává námitku k zařazení pozemku 782, k.ú. Záryby jako louky a žádá zařazení pro obytnou zástavbu

pozemek je zařazen jako všeobecně obytné území námitce se vyhovuje

Miroslav Novák, Záryby 26, 277 13 Kostelec nad Labem

námitka k pozemku 719. Nesouhlasí s vyznačením cesty na pozemku.

Nejedná se o vyznačení cesty, ale o zakreslení hranice lokalit.

námitka je bezpředmětná.

Jitka Nováková, Záryby 260, 277 13 Kostelec nad Labem

námítka k pozemku 536/1, žádá změnit z orné půdy na stavební parcelu, předchozí důvod ochranného pásma živočišné výroby již pominul, pozemek v zastavěné části obce

Změna na tomto pozemku nebyla součástí zadání, jedná se o rozsáhlou plochu. Na základě požadavku krajského úřadu (stanovisko KU je přílohou oop) obec již v návrhu přistoupila k podstatnému zmenšení rozsahu vymezovaných zastavitelných ploch, i těch, které součástí zadání byly. Není tedy důvod zastavitelné plochy dále zvětšovat, do naplnění ploch již vymezených.

námítce se nevyhovuje

obec Záryby

v průběhu projednávání změny došlo ke změně využití území areálu bývalého ZD z živočišné výroby, obec žádá, aby pozemky II22, 23, 48 a pozemky 520/1, 520/2, 521/1 byly zařazeny jako plochy smíšené obytné.

námítce se vyhovuje, plochy jsou zařazeny jako smíšené obytné.

město Kostelec nad Labem

souhlasí se Změnou 2.úpo za podmínky, že povolování výstavby objektů, rodinných či bytových domů bude prováděno maximálně do sjednané kapacity ČOV Kostelec nad Labem (nebude-li v provozu plánovaná ČOV Záryby nebo splaškové vody u nové výstavby se nebudou likvidovat jiným způsobem – žumpy, domácí ČOV), město Kostelec nad Labem požaduje stavební uzávěru pro napojování objektů ČOV Kostelec nad Labem v obci Záryby.

po opakovaných marných pokusech zprostředkovat dohodu obcí má pořizovatel a zpracovatel za nejvhodnější stanovit požadovanou podmínku jako podmínku pro územní rozhodnutí v obci Záryby:

Z důvodu kapacity ČOV Kostelec nad Labem je hranicí pro povolování výstavby obytných objektů napojených na ČOV Kostelec nad Labem 800 EO. Další objekty mohou být umístěny pouze při možnosti napojení na ČOV Záryby, nebo s jinou likvidací splaškových vod než na ČOV Kostelec nad Labem.

námítce se vyhovuje

J) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VEŘEJNOSTI

Při veřejném projednávání Změny č. 2 nebyla podána žádná připomínka.

II. Grafická část odůvodnění:

II.4. Koordinační výkres

II.5. Výkres širších vztahů

II.6. Výkres předpokládaných záborů ZPF.

K) PŘÍLOHA

kopie stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu změny č.2. územního plánu obce Záryby 165498/2010/KUSK ze dne 19.10.2010

Poučení:

Proti změně č. 2 územního plánu obce Záryby vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

19.10.2011
.....
vydáno dne

.....
místostarosta obce



.....
starosta obce

Návrh rozhodnutí o námitkách

uplatněných k

Návrhu změny č. 2. územního plánu obce Záryby

termín konání veřejného projednání: dne 10.1.2011

termín zasedání zastupitelstva obce Záryby, kde se vydává rozhodnutí o námitkách: 19.10.2011

Veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu změny č.2. podle §52 odst.1 stavebního zákona bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 10.12.2010 do 10.1.2011 na Obecním úřadě Záryby a na Městském úřadě Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, pracoviště Praha, odbor územního rozvoje a památkové péče, nám. Republiky 3, Praha 1 a na elektronické úřední desce www.brandysko.cz, oznámení bylo vyvěšeno od 24.11.2010 do 11.1.2011.

Veřejné projednání s výkladem projektanta, Doc.ing.arch. Ivana Horkého, se konalo 10.1.2011 v místní sokolovně v Zárybech. Nedostavili se zástupci dotčených orgánů, nebyly podány žádné připomínky.

Účastníci veřejného projednávání byli informováni o možnosti podat námitky a připomínky k návrhu změny územního plánu obce nejpozději při veřejném projednání. Každý mohl uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (tj. vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti) námitky. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží.

Do termínu veřejného projednání nebyly vzneseny žádné námitky ani připomínky. Na veřejné projednání se nedostavili zástupci dotčených orgánů.

Při veřejném projednání bylo podáno 7 námitek, dotčené orgány k nim neuplatnily na závěr veřejného projednání žádná stanoviska.

Vyhodnocení námitek, návrh rozhodnutí včetně odůvodnění:

Todtová Veronika, Zemědělská 345, 250 64 Hovorčovice

Podává námitku k pozemku 815, žádá o zařazení do zastavitelných ploch, pozemek navazuje na zástavbu. Žádá o znovuprojednání záměrů ČEZ uvedených v původním územním plánu.

Pořizovatelka dne 14.1.2011 žádá ČEZ Distribuce, a.s. o vyjádření k námitce p. Todtové, dne 8.2.2011 vedoucí oddělení Rozvoj sítí ve stanovisku „ČEZ uvádí: „.....Plánovaná linka byla navržena z důvodu propojení s linkou v oblasti Praha východ. Po přehodnocení kapacit v přilehlých lokalitách nebude toto vedení realizováno a tudíž nepůjde přes pozemek 815, k.ú. Martinov a tudíž nebrání rozšíření území pro bytovou výstavbu.“

námitce se vyhovuje, pozemek je zařazen jako plocha OV všeobecně obytné území.

Ing. Ivan Marek, Jitka Marková, Martinov 279, 277 13 Kostelec nad Labem

podávají námitku k pozemku 814, k.ú. Martinov, nyní zařazen jako orná půda, mají zájem vysadit vzrostlou zeleň, přírodě blízký porost a liniovou výsadbu, příp. biokoridoru, vytvořit krajinotvorný prvek, případně les.

Zpracovatel a pořizovatelka zvážili polohu pozemku, návaznost na záměry obce na sousedních pozemcích, návaznost na dopravní infrastrukturu (délka potřebných nových sítí a nových komunikací, limity v území dle zák. o lesích, o půdě, limity technické infrastruktury dle energetických zák., limity záplavových území, vymezení ÚSES

námitce se vyhovuje, pozemek je po konzultacích zařazen jako sad

Vítězslav Borovička, Horáčkova 1208/11, Praha 4

podává námitku k zařazení pozemku 782, k.ú. Záryby jako louky a žádá zařazení pro obytnou zástavbu

pozemek je zařazen jako všeobecně obytné území námitce se vyhovuje

Miroslav Novák, Záryby 26, 277 13 Kostelec nad Labem

námitka k pozemku 719. Nesouhlasí s vyznačením cesty na pozemku.

Nejedná se o vyznačení cesty, ale o zakreslení hranice lokalit.

námitka je bezpředmětná.

Jitka Nováková, Záryby 260, 277 13 Kostelec nad Labem

námitka k pozemku 536/1, žádá změnit z orné půdy na stavební parcelu, předchozí důvod ochranného pásma živočišné výroby již pominul, pozemek v zastavěné části obce

Jedná se o rozsáhlou plochu. Změna na tomto pozemku nebyla součástí zadání, obec tento požadavek vyřadila z důvodu, že se jedná o veřejně přístupnou mimolesní zeleň.

námitce se nevyhovuje

obec Záryby

v průběhu projednávání změny došlo ke změně využití území areálu bývalého ZD z živočišné výroby, obec žádá, aby pozemky II22, 23, 48 a pozemky 520/1, 520/2, 521/1 byly zařazený jako plochy smíšené obytné.

námitce se vyhovuje, plochy jsou zařazený jako smíšené obytné.

město Kostelec nad Labem

souhlasí se Změnou 2.úpo za podmínky, že povolování výstavby objektů, rodinných či bytových domů bude prováděno maximálně do sjednané kapacity ČOV Kostelec nad Labem (nebude-li v provozu plánovaná ČOV Záryby nebo splaškové vody u nové výstavby se nebudou likvidovat jiným způsobem – žumpy, domácí ČOV), město Kostelec nad Labem požaduje stavební uzávěru pro napojování objektů na ČOV Kostelec nad Labem v obci Záryby.

po opakovaných marných pokusech zprostředkovat dohodu obcí má pořizovatel a zpracovatel za nejvhodnější stanovit požadovanou podmínku jako podmínku pro územní rozhodnutí v obci Záryby:

Z důvodu kapacity ČOV Kostelec nad Labem je hranicí pro povolování výstavby obytných objektů napojených na ČOV Kostelec nad Labem 800 EO. Další objekty mohou být umístěny pouze při možnosti napojení na ČOV Záryby, nebo s jinou likvidací splaškových vod než na ČOV Kostelec nad Labem.

námitce se vyhovuje

za pořizovatele: Ing.ak.arch. Sylva Matějková, Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

určený zastupitel: Petr Mašek, starosta obce

dne 19.10.2011

