

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

ZÁRYBY

NÁVRH

t e x t o v á č á s t

listopad 1999 - listopad 2000

ZADAVATEL:
POŘIZOVATEL:
Obecní úřad
Záryby



ZPRACOVATEL:
Ing.arch.
Blanka Medová
a kolektiv

PARÉ:

OBSAH NÁVRHU ÚPN ZÁRYBY:

A) TEXTOVÁ ČÁST	strana
1. ÚVOD	
1.1 Pořízení ÚPD	4
1.2 Rozvojový program obce - hlavní cíle řešení	
1.3 Obyvatelstvo	5
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY	
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE / <i>závazná část ÚPN</i>	6
4. URBANISTICKÁ STRUKTURA / <i>závazná část ÚPN</i>	7
4.1 Funkční využití území	7
4.2 Hmotová struktura	13
<i>(grafické vyjádření hmotové struktury)</i>	
4.3 Rozvojová území, etapizace, charakteristika vybraných ploch zastavitelného území	15
4.4 Urbanistický detail vybraných pozemků	19
5. OMEZUJÍCÍ SKUTEČNOSTI (LIMITY VYUŽITELNOSTI ÚZEMÍ) / <i>závazná část ÚPN</i>	22
6. REKREACE A SPORT / <i>závazná část ÚPN</i>	23
7. VEŘEJNÉ VYBAVENÍ / <i>závazná část ÚPN</i>	23
8. VÝROBA A SKLADOVÁNÍ / <i>závazná část ÚPN</i>	23
8.1 Průmyslová výroba a skladování	23
8.2 Zemědělská živočišná výroba a skladování	23
9. KULTURNĚ HISTORICKÝ POTENCIÁL / regulativy Urbanistické památkové zóny / <i>závazná část ÚPN</i> <i>(grafické vyjádření hmotové struktury)</i>	24
10. DOPRAVA	26
10.1 Širší dopravní vztahy	26
10.2 Silniční síť / <i>závazná část ÚPN</i>	26
10.3 Síť místních a účelových komunikací, pěší, cyklistická a rekreační doprava / <i>závazná část ÚPN</i>	27
10.4 Obsluha území prostředky hromadné dopravy osob	27

10.5	Ostatní zařízení pro dopravu	28
10.6	Vodní doprava	30
11.	VODOHOSPODÁŘSTVÍ	29
11.1	Kanalizace / závazná část ÚPN	29
11.2	Zásobování vodou / závazná část ÚPN	30
11.3	Vodní toky a plochy	30
11.4	Závlahy a meliorace	31
12.	ENERGETIKA / závazná část ÚPN	31
12.1	Zásobení elektrickou energií	31
12.2	Zásobení plynem	33
13.	SPOJE	33
14.	PŘÍRODA, ZELEŇ, ZPF, LPF	34
14.1	Přírodní podmínky	34
14.2	Zemědělský půdní fond, lesní půdní fond / závazná část ÚPN	35
14.3	Ochrana přírody / závazná část ÚPN	39
14.4	Územní systém ekologické stability / závazná část ÚPN	40
15.	HYGIENA PROSTŘEDÍ	44
15.1	Ovzduší	44
15.2	Odpady	44
16.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY / závazná část ÚPN	44
16.1	Sítě technické infrastruktury	44
16.2	Komunikace	46
16.3	Veřejně prospěšná stavební činnost	47
17.	ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ	47
18.	DOLOŽKA CO	48

B) GRAFICKÉ PŘÍLOHY

měřítko

VÝKRES Č.1	Komplexní urbanistický výkres s vyznačením širších vztahů (výřez řešeného území ŘÚ - zastavitelné území ZÚ)	1/2880
VÝKRES Č.2	Vyhodnocení záborů ZPF (výřez ŘÚ - ZÚ)	1/5000
VÝKRES Č.3	Energetika - zásobení elektr. en., plynofikace (výřez ŘÚ - ZÚ)	1/5000
VÝKRES Č.4	Vodohospodářství - vodovod, kanalizace (výřez ŘÚ - ZÚ)	1/5000
VÝKRES Č.5	Územní systémy ekologické stability (celé ŘÚ)	1/10 000
VÝKRES Č.6	Limity využitelnosti území (celé ŘÚ)	1/5000
VÝKRES Č.7	Veřejně prospěšné stavby (celé ŘÚ)	1/5000
VÝKRES Č.8	Urbanistický detail <i>regulace pozemků 565/1, 565/22 v k.ú.Záryby,</i> <i>včetně sítí technické infrastruktury (výřez ŘÚ)</i>	1/1000
VÝKRES Č.9	Urbanistický detail <i>regulace pozemku 572/1 v k.ú.Záryby,</i> <i>se zákresem památných stromů (výřez ŘÚ)</i>	1/200

C) NÁVRH VYHLÁŠKY o závazné části Územního plánu obce Záryby

strana

ČÁST PRVNÍ Úvodní ustanovení

ČÁST DRUHÁ Závazná část ÚPN obce Záryby, závazné regulativy

ČÁST TŘETÍ Veřejně prospěšné stavby

ČÁST ČTVRTÁ Závěrečná ustanovení

PŘÍLOHA č.1

ÚPN OBCE ZÁRYBY - TEXTOVÁ ČÁST

1. Ú V O D

1.1 POŘÍZENÍ ÚPD:

ÚPD (územně plánovací dokumentace) obcí Záryby a Martinov se s přestávkami zpracovává od roku 1992, kdy OkÚ Mělník - odbor regionálního rozvoje a územního plánování zadal sdružení VSP - manželům Ing.arch. Medovým a kol. zpracování P+R k urbanistické studii a programu obnovy vesnice. Zpracování další ÚPD nenavazovalo.

V r. 1995 ObÚ Záryby vyhlásil veřejnou obchodní soutěž na zpracovatele ÚPNSÚ Záryby a jako nejvýhodnější kandidát byla vybrána Ing.arch. Blanka Medová a kol. Smlouva byla uzavřena na konci r. 1995, první část ÚPNSÚ Záryby - Aktualizace P+R - byla odevzdána.

Ve stádiu projednávání zpracovatelem navržených a zadavatelem upravených ÚHZ ÚPNSÚ Záryby došlo ke zdržení prací na ÚPD. Ve stávající situaci bylo velmi složité ujasnit a se správci technických sítí projednat zadání řešení napojení obcí na dosud chybějící sítě technické infrastruktury - odkanalizování a plynofikaci.

ÚHZ ÚPN Záryby byly předány zpracovateli v 03/97. Po odevzdání zpracovaného Konceptu ÚPNSÚ Záryby se toto zadání opět změnilo. Přesto byl Koncept se stávajícím návrhem řešení technických sítí (kanalizace s vlastní ČOV na SZ okraji **stávajícího zastavěného území** - intravilánu Záryb (dále **sZÚ**) a koncepčním návrhem napojení plynofikace obce) projednán s veřejností (09/97), odkud vzešlo mnoho požadavků na změnu urbanistické koncepce, zejména v řešení rozvojových území v **řešeném území ÚPN Záryby** (dále **ŘÚ** - zahrnovalo a zahrnuje celá katastrální území Záryb a Martinova) v obou etapách (návrhové a výhledové období). Koncept byl po dohodě se zadavatelem - ObÚ Záryby a pořizovatelem - OkÚ Mělník, odborem regionálního rozvoje a územního plánování - dopracován podle inovovaného zadání:

1. Rozvojová území rozšířit - JZ směrem podél komunikace ze Záryb na silnici II/101, o plochy liniové ochranné zeleně, NK, PS / návrh i výhled
 - Z směrem podél účelové komunikace ze Záryb do Kostelce n.L. = koridor napojení stávajících i novým zadáním požadovaných sítí technické infrastruktury, využitelný pro navrhovanou zástavbu OV / návrh i výhled
 - změna funkce SR na OV na území na SZ okraji sZÚ (Merkur) / návrh
 - území JV od Martinova podél místní komunikace do Brandýsa n.L. / výhled. Urbanisticky zcela nevhodné, požadavek zastupitelského orgánu obce.
 - území J směrem u silnice II/101 - VKP ÚSES, funkce NK / výhled. Urbanisticky vhodné za určitých podmínek.
2. Odkanalizování obce napojit výtlačným řadem s čerpací jímkou u ZD na veřejnou kanalizaci a ČOV v Kostelci n.L., v této souvislosti změnit řešení veřejné kanalizace v obcích.

*Ing.arch. Blanka Medová
atelier Praha
Koclíkova 30
198 00 PRAHA 9
tel.: 02/81918023*

3. Plynofikace obcí a napojení veřejného STL rozvodu v obcích na STL rozvod v Kostelci n.L.

Koncept zpracovaný podle tohoto upraveného zadání byl předán pořizovateli v 08/98.

Ministerstvo pro místní rozvoj po vydání novely stavebního zákona a souvisejících novelizovaných vyhlášek požaduje dopracování současně rozpracovaných územních plánů podle jejich znění. Zpracovatel k ÚPN OBCE Záryby dopracoval ještě pro fázi P+R chybějící výkres Limitů území s textovou částí a Zadání konceptu ÚPN obce. Orgány obce za účasti nadřízeného orgánu územního plánování odevzdané materiály řádně projednaly.

Celý konečný elaborát Návrhu ÚPN OBCE byl dopracován podle Souborného stanoviska (dále SS) předaného v srpnu 1999.

1.2 ROZVOJOVÝ PROGRAM OBCE - HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ :

Pro další trvale udržitelný rozvoj obce Záryby v současných společensko-ekonomických podmínkách je nutné uspokojit nároky občanů na budování nebo zkvalitňování souborů a objektů pro různé typy bydlení a podnikatelské aktivity. Ve stávajícím intravilánu - sZÚ obce Záryby v návaznosti na dosavadní vývoj je proto třeba systematicky vymezit a koncepčně utřídit funkční plochy intravilánu i mimo něj v rozsahu obou katastrů (ŘÚ). Na koncepčně vhodných dosud nevyužitých plochách ZÚ nebo ŘÚ najde ÚPN OBCE Záryby podle zadání potřebné územní rezervy a začlení je do stávajícího utříděného urbanistického systému.

ObÚ Záryby potřebuje pro zkvalitnění obytného a životního prostředí, pro rozvoj aktivit obyvatelstva a jejich uspokojování územně prověřenou a řádně schválenou koncepci a nabídku podle zákona č.50/1976 Sb. ve znění vyhlášek a zákonů souvisejících. Objednal jako účinný nástroj pro zajištění proporcionálního rozvoje obce zpracování ÚPN OBCE Záryby.

Územní plán obecně řeší v konceptu návrhu a posléze v čistopise návrhu funkční a prostorovou organizaci stávajícího urbanizovaného území a možnosti jeho dalšího extenzivního a intenzivního rozvoje. ÚPN OBCE stanoví urbanistickou koncepci, která zapracovává stávající výchozí poměry a požadavky všech zúčastněných stran na další rozvoj sídla. Vymezí konkrétní průmět urbanistických řešení do ŘÚ podle požadavků na ochranu a tvorbu odpovídajícího přírodního prostředí a navazujících koncepčních řešení zásobování území médii sítí technické infrastruktury.

1.3 OBYVATELSTVO:

Podle dostupných statistických údajů obec zejména v posledních desetiletích ve vývoji počtu obyvatel stagnuje a věkový průměr trvale bydlících obyvatel se v souladu s celostátním vývojem zvyšuje.

Pro další trvale udržitelný rozvoj obce Záryby je třeba zúročit v kontextu průmyslového okolí kvalitní lokální přírodní prostředí a příznivé vazby na bezprostřední i širší okolí sídla. Pozitivně lze další vývoj obce ovlivnit vhodně volenou a dostatečně připravenou nabídkou pro uspokojení nároků občanů na budování nebo zkvalitňování souborů a objektů pro různé typy bydlení a podnikatelské aktivity.

V současné době atraktivita ŘÚ zejména pro rodiny nižší střední příjmové úrovně pozvolna poroste. Změny ve společnosti se promítají do probíhajících restitucí, rostoucích nároků obyvatel na obytné a přírodní prostředí. Postupně se mění hodnotová struktura potřeb obyvatel, zlepšují se možnosti jejího technického a hmotného zajištění. Obyvatelé chtějí uspokojit vlastní podnikatelské aktivity v rámci svého bydliště nebo obce. Poskytnout těmto změnám včas a vhodně prostor znamená zajistit sídlům typu Záryby a Martinov krátko i dlouhodobý pozitivní rozvoj.

2. VYMEZENÍ ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY

V ÚPN OBCE Záryby v souladu s příslušnými zákony a předpisy je ŘÚ katastrální území Záryby a Martinov, které leží většinou na levém břehu řeky Labe. Ze zpracování ÚPN OBCE vyplynulo zmenšení plochy katastru o území Ve Vítíně na pravém břehu Labe mezi dnešním regulovaným tokem a jeho slepým ramenem. Hranice katastru mezi Martinovem a Polerady byly upraveny Pozemkovým úřadem - viz výkresy č.6, 7.

Bezprostřední sousedství Záryb s Kostelcem n.L. a zejména s Brandýsem n.L. přináší obci při zajištění dobrého spojení hromadnou přepravou osob zkvalitnění obytného území poměrně snadnou dostupností městského vybavení pro obec velikosti Záryb nerealizovatelné (pracovní příležitosti, zdravotnictví, obchodní a komunální vybavenost, kultura).

Vazby na hlavní město Prahu jsou limitované její větší vzdáleností (cca 20 km po rychlostní komunikaci východně od Brandýsa n.L. na okraj ZÚ Prahy). Vzhledem ke kvalitnímu obytnému prostředí Záryb a ke zvyšování podílu domácností s vlastním osobním automobilem se atraktivita Záryb zejména pro stálé bydlení může zlepšovat. Vytvořit optimální koncepci rozvoje pro rozšiřující se výrobní činnosti a skladování je úkolem ÚP.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce ÚPN OBCE Záryby vychází ze stávajícího stavu, tendence zkvalitňující obytné a přírodní prostředí ŘÚ podporuje a rozvíjí, následky neblahého vývoje zejména posledních 50 let usměrňuje pokud možno ve prospěch obce a životního prostředí.

Hlavní funkční náplní sídla je a zůstává bydlení v kontaktu s přírodním prostředím a aktivitami v něm, dnes využívané i jako rekreační. Urbanistické kvality zástavby jsou v původním jádru obce s několika památkově chráněnými objekty nebo prvky navrženy k urbanistické památkové ochraně. Hmotové utváření zdejších původních statků je uzpůsobeno pro zemědělské využití, které dnes bývá doplňováno rekreační funkcí. Tento vývojový trend rekreačních pobytů v areálu s tradiční zemědělskou výrobou - agroturistika - se začíná profilovat i u nás.

Na původní jádro jižně navazující prostory jsou vymezeny jako současná a budoucí centrální zóna s bydlením smíšeným s podnikatelskými komerčními aktivitami doplněné plochami školství, zdravotnictví, sociální a komunální vybavenosti.

Návrhové období ÚPN OBCE Záryby je stanoveno v časovém horizontu do r. 2010, výhledové období po tomto roce dále.

Nově navrhované a výhledové plošné rezervy pro bydlení jsou situovány zejména do územní proluky mezi Záryby a Martinov JV směrem do kvalitnějšího krajinného prostředí blíže k Labi. Výhledově dojde k úplnému splnutí obou částí a paralelnímu okružovému komunikačnímu propojení.

V souladu s požadavky zadavatele a po projednání s nadřazeným orgánem ÚP je systém rozvoje ploch ÚPN OBCE Záryby směřován na kvalitní plochy v návaznosti na zalesnění východně od SZÚ Záryb. Ve výhledu splynou obce s osadou „Don“ - oddělenou od SZÚ.

Podnikatelské aktivity výrobní, skladové i komerční mají dvojí soustředění s dobrým obcemi nezatěžujícím dopravním napojením při dobré dostupnosti z obcí: u vjezdu do Záryb kolem původního areálu zemědělské živočišné výroby; u napojení komunikace z Martinova na silnici II/101.

4. URBANISTICKÁ STRUKTURA

Celé ŘÚ je pro potřeby ÚPN OBCE Záryby rozděleno na dva základní typy území - **zastavitelné a nezastavitelné.**

Zastavitelné území (ZÚ) - zahrnuje celé stávající zastavěné území obce (SZÚ - intravilán obce) a systém ploch funkčně vymezených a navržených k zastavění v průběhu návrhového období (do r. 2010) v ŘÚ ÚPN OBCE Záryby několika typy funkčních ploch. Pro jakoukoliv stavební činnost na takto vymezených plochách platí bezvýhradně dále uvedené plošné funkční a prostorové regulační zásady. Prostorové regulace jsou pro všechna zastavitelná území jednotná s výjimkou funkčních ploch SZ, DV.

Zastavitelné jsou v návrhovém období ÚPN OBCE Záryby tyto funkční plochy: OBD, OV, OS, NK, PS, TV, ZS, SS, SR. Funkční plochy SZ, DV jsou výjimečně prostorově regulovány v rámci funkční náplně.

ZÚ je **ZÁVAZNOU ČÁSTÍ ÚPN OBCE Záryby**, výhledové plochy zastavění vyznačují směr rozvoje obce po návrhovém období (po r. 2010).

Nezastavitelné území (nZÚ) - je celé řešené území (ŘÚ) ÚPN OBCE Záryby v rozsahu obou katastrů s výjimkou ZÚ - viz výše. Tyto plochy jsou vymezeny a navrženy pro funkce, kde potřeba stavební činnosti je výjimkou a platí pro ně bezvýhradně ÚPNem OBCE zde dále vymezené funkční regulace.

Nezastavitelné jsou v návrhovém a výhledovém období ÚPN OBCE Záryby funkční plochy VZ, L, LP, PZ, OP, V s výjimkou návrhových a výhledových ploch rozvoje výstavby ÚPN obce Záryby na stávajících plochách nezastavitelných. V grafické části ÚPN je stávající barva nZÚ překryta šrafovou návrhu nebo orámováním výhledu zástavby (např. plochy 5, 7, 8, 3)

4.1 FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V grafické části ÚPN OBCE Záryby je patrné konkrétní funkční členění ŘÚ v souladu s výše uvedenou urbanistickou koncepcí. Funkční zónování v území ukazuje možnosti a určuje omezující skutečnosti. Limity jednotlivých funkčních ploch jsou závazné, ale nejsou direktivní, tzn. náplň funkční plochy nesmí žádný parametr překročit, ale nikdo není povinen ji naplňovat.

Celé ŘÚ je na všech plochách vyznačených v komplexním urbanistickém výkresu grafické části ÚPN OBCE Záruby jednoznačně určeno a každému typu funkční plochy je přiřazena příslušná barva. Jsou tak stanoveny pro každou plochu a budovu v ŘÚ urbanistické funkční regulace pro optimální rozvoj a další investiční činnost v něm.

Pro celé ŘÚ jsou nepřipustné tyto funkce a jevy:

- skladování toxického odpadu mimo k tomu vymezené a upravené plochy skládek
- velké zdroje plyných a prašných emisí
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody

Pro ZÚ v návrhovém i výhledovém horizontu je nepřipustné zřizovat nové střední zdroje plyných a prašných emisí a výrobní a technologické areály, kde škodlivé účinky jejich provozu (hluk, exhalace) přesahují hranice areálu.

Pro stávající i navrhované plochy s obytnou funkcí nebo na jiných plochách sousedících s plochou obytnou jsou nepřipustné tyto funkce a jevy:

- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území na ploše s touto funkcí; zdroje hluku na jiné ploše přesahující hygienickou normu pro obytné území obtěžujících obytnou funkci na okolních pozemcích
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích
- aktivity s předpokladem velkého obrátu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy

Z hlediska funkčního využití je ŘÚ členěno do dvou kategorií. Monofunkční plochy mají níže specifikovanou funkci. Polyfunkční území jsou využívána nebo navrhována k využití pro v názvu uvedenou dominantní funkci spolu s dalšími podružnými funkcemi hlavní funkci doplňující a s ní kooperující (viz níže).

Polyfunkční území:

všechny typy obytného území (**OBD** - obytné čisté, **OV** - obytné všeobecné, **OS** - obytné smíšené)

území nerušící výroby, služeb a komerce (**NK**)

území průmyslové výroby a skladů (**PS**)

území pro technickou vybavenost (**TV**)

území zemědělské výroby a skladů (**ZS**)

území školských, zdravotnických areálů a sociálních služeb (**SS**)

sportovní a rekreační území (**SR**)

parkově upravená zeleň (**PZ**)

Monofunkčním územím jsou všechny ostatní typy funkčních ploch:

ostatní plochy zeleně (**VZ** - veřejně přístupná zeleň, **SZ** - sady a zahrady, **L** - lesní plochy, **LP** - louky a pastviny)

orná půda (**OP** - plocha intenzivní zemědělské rostlinné výroby)

vodní plochy a toky (**V**)

plochy pro dopravu (**DP**)

Území s obytnou funkcí se v ZÚ ÚPN OBCE člení na :

Obytné území bytových domů(OBD) s výhradně obytnou funkcí

nepřipouští hospodářské aktivity (např. zemědělskou živočišnou produkci, komerci a prodej atp.). Jsou to pouze obytné objekty s příslušným domovním vybavením pro bydlení (garáž, prádelna, dílna pro domácí práce, atp.) ve

hmotě jednoho objektu na plochách využitých pouze pro obytné funkce (komunikace a pobyt).

Jedná se o vícebytové a nájemní domy (většinou s více jak dvěma nadzemními podlažními). Zde je přípustná komerční činnost v rozsahu placeného domovního vybavení pro jeden vícebytový objekt nebo jeden soubor max. pěti takových objektů na jedné souvislé ploše provozovaná v jednom z těchto objektů. Provoz nesmí nadměrným hlukem, exhalacemi a zápachem, dopravními a jinými provozními nároky přesahovat míru nebo být v rozporu s čistě obytnou funkcí území. Dopravní obsluha takové činnosti jednou společnou přístupovou trasou z veřejné komunikace s odděleným pěším a motorovým provozem.

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách OBD (i návrhových a výhledových) platí 100 % podíl bydlení a domovního vybavení pro bydlení v objektech a na plochách trvalého i prozatímního charakteru, podléhajících výkonu státní správy.

Všeobecné obytné území (OV) charakteristické pro venkovský životní styl je v ŘÚ převažující. Kombinuje obytnou a nerušící hospodářskou funkci zemědělského i nezemědělského charakteru na samostatně k tomu vyčleněných zastavěných, krytých a zpevněných i prozatímních plochách a objektech. Doplňkové hospodářské aktivity jsou souladu se zvyklostmi venkovského způsobu života. Nejsou v konfliktu s bydlením vlastním, ani v sousedství (zápach, hluk, prach, hmyz, kapacita dopravní obsluhy, apod.).

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách OV v sZÚ a navrhované i výhledové plochy rozvoje OV je stanoven minimální podíl souhrnu ploch bydlení a domovního vybavení pro bydlení v objektech a na plochách trvalého i prozatímního charakteru, podléhajících výkonu státní správy. Podíl vůči veškerým takovým objektům a plochám s doplňkovou funkcí nesmí být menší než 60 %.

Smíšené obytné území (OS) je zástavba původních zemědělských usedlostí a dvorců tak, jak se dodnes zachovala, obytná zástavba s různými domácími provozovnami (např. v PHO zemědělské živočišné výroby). Dominantní funkce je hospodářská a skladovací zemědělského i nezemědělského charakteru na samostatně k tomu vyčleněných zastavěných, krytých a zpevněných i prozatímních plochách v kombinaci s bydlením (i přechodným).

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách OS v sZÚ a navrhované i výhledové plochy rozvoje OS je stanoven maximální podíl souhrnu ploch bydlení (i přechodného) a domovního vybavení pro bydlení v objektech a na plochách trvalého i prozatímního charakteru podléhajících výkonu státní správy. Podíl vůči veškerým takovým objektům a plochám s hospodářskou a skladovou funkcí nesmí být větší než 40 %.

Území památkové urbanistické ochrany je popsáno v kapitole 9. Kult.hist. potenciál

Území pro komerci, výrobu a sklady se v ZÚ ÚPN OBCE člení na tři kategorie:

Průmyslová výroba a sklady (PS) jsou areály výrobních podniků, výrobních provozoven, provozoven služeb a skladové areály s různým podílem



zastavěných, krytých, zpevněných a volných vyhrazených ploch s jednoznačným ohrazením.

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách PS a navrhované a výhledové plochy rozvoje PS je stanoven minimální podíl souhrnu ploch zeleně. Vůči souhrnu veškerých zastavěných, krytých a zpevněných trvalých i prozatímních ploch podléhajících výkonu státní správy je plocha zeleně minimálně 20% pro sZÚ a 50% v ZÚ. Z toho minimálně polovina jsou plochy souvislé výsadby vysoké zeleně v minimálních rozestupech daných skladbou typů.

Pro umístění souvislého pásu zeleného masivu jsou závazné tyto zásady:
ohraničuje areály PS ze tří panoramatických pohledů ze silnice II/101 tvoří filtr podél hranice areálu sousedící s jinou funkční plochou než PS, ZS, TV, L.

Pásmo hygienické ochrany (PHO), popř. bezpečnostní a nebo jiné ochranné pásmo nově zakládaných provozů nesmí zasahovat plochy OBD, OV, SS, SR, SZ, PZ.

Nerušící výroba a komerce (NK) jsou: obchod a prodej, administrativa komerčního charakteru, nerušící komerční služby, nerušící výrobní provozovny a areály, skladové areály s nízkým objemem přepravy v čase nebo objemu. Tato funkce má bezprostřední návaznost na bydlení, proto ho nesmí svým provozem obtěžovat (hluk, prach, exhalace, přepravní náročnost, zápach, vibrace atp.).

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách NK v sZÚ a navrhované a výhledové plochy rozvoje NK je stanoven minimální podíl souhrnu ploch zeleně. Vůči souhrnu veškerých zastavěných, krytých a zpevněných trvalých i prozatímních ploch podléhajících výkonu státní správy je plocha zeleně minimálně 40%. Z toho minimálně polovina jsou plochy souvislé výsadby vysoké zeleně v minimálních rozestupech daných skladbou typů.

Provozy umístěvané do této funkční plochy nesmí mít požadavky na PHO nebo jiné ochranné pásmo.

Zemědělská živočišná výroba a sklady (ZS) jsou areály s objekty pro chov zvířat a příslušející objekty, plochy a provoz. Mají vždy nepříjemný dopad pro své okolí (zápach, prach, hmyz). Hygienicky nepřijatelné nebo nebezpečné zplodiny je nutno bezodpadově likvidovat uvnitř areálu.

V Zárybech byl tento areál umístěn zcela nevhodně a ÚPN OBCE jeho nepříznivé dopady na obec částečně eliminuje. PHO nesmí zasahovat plochy OBD, OV, SS, SR. Provoz areálu je nutno tomuto požadavku přizpůsobit (počet ustájených kusů, technické prostředky likvidace škodlivých vlivů vně areálu, atp.).

ÚPN OBCE Záryby neřeší žádné návrhové a výhledové plochy ZS. Kolem celého obvodu stávajícího areálu je navržen k vysazení kompaktní masiv liniové izolační zeleně jako závazný prvek ÚPN.

Plochy zeleně v ŘÚ ÚPN OBCE Záryby jsou:

Sady a zahrady (SZ) jsou plochy vyhrazené zeleně využívané pro intenzivní rostlinnou výrobu pro soukromou spotřebu i komerční účely.

Parkově upravená zeleň (PZ) jsou plochy uměle založené esteticky koncipované zeleně na veřejných prostranstvích s kompoziční, ideovou a pobytovou funkcí.

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách PZ (i navrhovaných a výhledových) platí omezení na terénní úpravy, pěší a sjezdové pěší



komunikace, mobiliář, technické vybavení a architektonické doplňky parků (např. chodníky, sezení, osvětlení, pomníky).

Mimolesní a veřejně přístupná zeleň (VZ) jsou plochy přirozené nevyhrazené vysoké, střední a nízké zeleně v jejich spontánní nebo účelově zřizované (např. izolační zelené pásy) formě, které nemohou být zařazeny do jiné funkční kategorie zeleně.

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách VZ (i navrhovaných a výhledových) platí regulace takto:

činnost podléhající stavebně správnímu řízení na těchto plochách je umožněna pouze majiteli a s jeho vyjádřením správcí resp. provozovateli plochy je omezena na drobný dočasný a provizorní provozní mobiliář, na technické terénní úpravy, pěší, sjízdné pěší, účelové komunikace a územně prověřené a schválené trasy komunikací pro motorovou dopravu různých tříd popř. vedení sítí technické vybavenosti.

Lesy (L) jsou souvislé produkční nebo chráněné plochy vysoké zeleně plnící funkci lesa na pozemcích zařazených do LPF.

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách L (i navrhovaných a výhledových) platí regulace takto:

činnost podléhající stavebně správnímu řízení na těchto plochách je umožněno pouze majiteli a s jeho vyjádřením správcí resp. provozovateli plochy je omezena na drobný dočasný a provizorní provozní mobiliář a stavby, na technické terénní úpravy, pěší, sjízdné pěší, účelové komunikace a územně prověřené a schválené trasy komunikací pro motorovou dopravu různých tříd popř. vedení technické vybavenosti.

Louky a pastviny (LP) jsou souvislé produkční nebo chráněné plochy nízké zeleně s nahodile se vyskytujícími spontánními skupinami střední a vysoké zeleně na pozemcích zařazených do ZPF.

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách VZ (i navrhovaných a výhledových) platí regulace takto:

činnost podléhající stavebně správnímu řízení na těchto plochách je umožněna pouze majiteli a s jeho vyjádřením správcí resp. provozovateli plochy je omezena na drobný dočasný provozní mobiliář a stavby, na technické terénní úpravy, pěší, sjízdné pěší, účelové komunikace a územně prověřené a schválené trasy komunikací pro motorovou dopravu různých tříd popř. vedení technické vybavenosti.

Orná půda (OP) jsou souvislé produkční plochy zemědělské rostlinné výroby na pozemcích zařazených do ZPF.

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách VZ (i navrhovaných a výhledových) platí regulace takto:

Činnost podléhající stavebně správnímu řízení na těchto plochách je umožněna pouze majiteli a s jeho vyjádřením správcí resp. provozovateli plochy

Je omezena na drobný dočasný a provizorní provozní mobiliář, na technické terénní úpravy, pěší, sjízdné pěší, účelové komunikace a územně prověřené a schválené trasy komunikací pro motorovou dopravu různých tříd popř. vedení technické vybavenosti.

Plochy pro dopravu v ŘÚ ÚPN OBCE Záryby:

Dopravní vybavenost (DV) jsou plochy všech zařízení sloužící pro individuální i hromadnou přepravu osob odpovídající příslušným oborovým, hygienickým a bezpečnostním předpisům a normám (např. čerpací stanice pohonných hmot, zařízení pro dopravu v klidu, zastávky hromadné přepravy osob atp.).

Činnost podléhajících stavebně správnímu řízení na těchto plochách je omezena na funkční provozní objekty, plochy a mobiliář. Prostorová regulace je omezena oborovými předpisy, jednoznačnou monofunkční náplní a ekonomii utilitárního provozu. Zastoupení zeleně na plochách DV odpovídá plochám NK.

Komunikace jsou liniové stavby v ŘÚ a jsou rozděleny na pěší, cyklistické, motorové. V sídle velikosti Zárby a v jeho ŘÚ je na většině komunikací provoz sdružen.

Segregace zemědělské dopravy a dopravní obsluhy areálů PS, NK v ZÚ je umožněna umístěním těchto souborů na okraje ZÚ spádově ke komunikacím vyšších řádů. Účelové komunikace umožňují důslednou segregaci mimo ZÚ obce.

Tyto komunikace jsou zároveň využívány pro systém pěší a cyklistické dopravy v ŘÚ. Budování a údržba celého systému znovu zajistí průchodnost krajinou a tím její mimoprodukční rekreační využití pro sídlo typu Zárby nabývající zásadně na významu.

Důležitým prvkem řešení Návrhu ÚPN OBCE Zárby je návrh doprovodného ozelenění vysokou zelení podél komunikací různých typů. Stromořadí podél cest je tradičně užívaný krajinotvorný prvek členící volnou krajinu a propojující její jednotlivé prvky.

Komunikace jsou členěny ŘÚ ÚPN OBCE Zárby na:

silnice pro motorovou dopravu (II. a III. třídy)

místní obslužné a účelové komunikace

pěší a cyklistické trasy

Železniční a vodní doprava je zajišťována na jednoznačně (i vlastnický) vymezených plochách. Objekty a zařízení podléhající stavebně správnímu řízení pověřených speciálních stavebně správních odborů majitele, správce resp. provozovatele na těchto plochách slouží jednoznačně pro provoz nebo jako doplňková vybavenost.

Plochy, objekty a zařízení pro provoz železnice zásadně slouží této hlavní funkci. Na plochách podél splavného vodního toku Labe ve správě Povodí Labe mohou být budovány objekty a zařízení pro dopravu po Labi popř. zajišťující funkce využívající a ochraňující množství protékající vody.

Ostatních funkční plochy v ŘÚ ÚPN OBCE Zárby:

Plochy pro technickou vybavenost (TV) zahrnují plochy všech zařízení technické vybavenosti obecně prospěšných. Musí být umístěny tak, aby se jejich škodlivé hygienické nebo jinak nebezpečné vlivy neuplatňovaly za hranicemi plochy nebo různých typů ochranných pásem, pro něž platí závazná oborová zákonná ustanovení, vyhlášky, předpisy a normy.

Zařízení technického vybavení pro hospodářské komerční a výrobní aktivity musí být umístěna v těchto areálech a jejich škodlivé hygienické nebo jinak nebezpečné vlivy včetně různých ochranných pásem se nesmí uplatňovat za hranicemi areálu.

Plochy pro školství, zdravotnictví, sociální a komunální vybavenost (SS) jsou všechny plochy, objekty a zařízení, ve kterých má v názvu uvedené funkční zařazení převažující a určující charakter, např. mateřská škola s kuchyní a jídelnou, ordinacemi pro smluvně zajištěnou lékařskou péči; areál obecního úřadu, atd.

Plochy pro sport a rekreaci (SR) zahrnují sportovní areály a hřiště, komerční a komunální objekty a plochy upravené pro intenzivní rekreaci obyvatel.

Vodní plochy a toky (V) jsou souvislé stálé povrchové vodní plochy tekoucí vody, neprůtočné stojaté vody vyznačené v mapách evidence nemovitostí jako v podkladu pro zpracování územního plánu. Pro tyto účely sem nejsou zařazeny plochy mokřad a bažin s proměnlivou nebo občasnou vodní hladinou (jsou zařazeny většinou do příslušné plochy zeleně).

4.2 HMOTOVÁ STRUKTURA

Regulace hmotové struktury se vztahuje v ŘÚ na zastavitelné plochy OBD, OV, OS, NK, PS, ZS, SS, SR, TV a DV. Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost podléhající stavebně správnímu řízení je zde dána hustota zastavění a jeho výšková hladina. Pro nezastavitelná území platí zásady pro nezbytnou minimální stavební činnost podle funkční příslušnosti jednotlivé plochy (viz zásady funkční regulace).

Zásady pro investiční a stavební činnost v zastavitelném území v intravilánu obce:

Hustota zastavění je určena minimálním procentem podílu zeleně ku zastavěným, krytým a zpevněným i prozatímním plochám na pozemku k objektu příslušnému, na kterém bude resp. je nový resp. stavebně upravovaný objekt umístěn. Nesmí být nižší než 30 %.

Maximální obestavěný prostor jednotlivého objektu je dán maximální výškou objektu a maximální zastavěnou plochou objektu.

Maximální zastavěná plocha objektu je omezena nejdelším půdorysným rozměrem souvislé stěny objektu v jedné vertikální rovině - max. 15 m; pro celkovou hmotu objektu s vertikálními stěnami ve více rovinách platí omezení, že celková hmota bude sestávat minimálně ze dvou podružných hmot ve dvou výškových úrovních (viz dále); nejdelší půdorysný rozměr celkové hmoty objektu je dán maximální hodnotou součtu půdorysných délek všech stěn jednoho směru - pootočených vůči sobě navzájem o max. 1x 45° vůči tomuto jednomu základnímu směru
nebo posunutých vůči sobě rovnoběžně půdorysně minimálně
o 2 m.

Tato hodnota je maximálně 25 m.

Maximální výška nejvyššího bodu objektu (hřebene nebo vrcholu sklonité střechy, horní hrany atiky ploché střechy, atp.) je vztažena k nejvyššímu bodu rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí. Pro objekt s více než polovinou zastavěné plochy minimálně třípodlažní je 15 m a pro ostatní objekty 10 m.

Zásady pro investiční a stavební činnost v zastavitelném území v extravilánu obce = stávající území určené k rozvoji v návrhovém i výhledovém období a zvané v následující kapitole „Palpost“:

Ing. arch. Blanka Medová
atelier Praha
Kocliřova 30
198 00 PRAHA 9
tel.: 02/81918023



Hustota zastavění je určena minimálním procentem podílu zeleně ku zastavěným, krytým a zpevněným i prozatímním plochám podléhajících stavebně správnímu řízení na pozemku k objektu příslušnému, na kterém bude resp. je nový resp. stavebně upravovaný objekt umístěn. V ŘÚ nikdy nesmí být nižší než 50 %.

Maximální obestavěný prostor jednotlivého objektu je dán maximální výškou objektu a maximální zastavěnou plochou objektu.

Maximální zastavěná plocha objektu je omezena nejdelším půdorysným rozměrem souvislé stěny objektu v jedné vertikální rovině - max. 60 m.

Pro nesouvislou stěnu objektu je hodnota nejdelšího půdorysného rozměru celkové hmoty objektu dána součtem půdorysných délek všech stěn jednoho směru: pootočených vůči sobě navzájem o max. 1x 45° vůči tomuto jednomu základnímu směru

nebo posunutých vůči sobě rovnoběžně minimálně o 2 m.

Součet je maximálně 60 m.

Za nesouvislou není pokládána stěna, jejíž nerovnost se vrací do původní roviny stěny a zabírá max. 12 m, t.j. 1/5 celkové max. délky stěny 60 m. Takový výběžek - např. arkýř, portál - je max. stejně vysoký jako hlavní objekt.

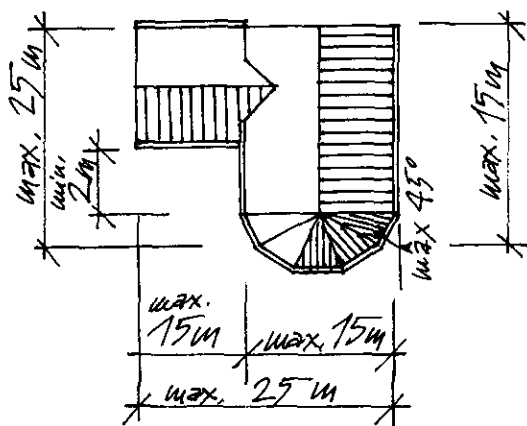
Objekty budou orientovány vzhledem k hlavní linii panoramatického pohledu - trase silnice II/101 - kratší stranou nepřesahující délku 25 m. Objekty budou mít hřeben střech orientován kolmo k ose této linie s maximální půdorysnou výchylkou 30° od této kolmice s přiznaným sklonem střechy ve štítě otočeném k silnici.

Maximální výška nejvyššího bodu objektu (hřebene nebo vrcholu sklonité střechy, horní hrany atiky ploché střechy, atp.) je vztažena k nejvyššímu bodu rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí. Pro všechny objekty je 12 m.

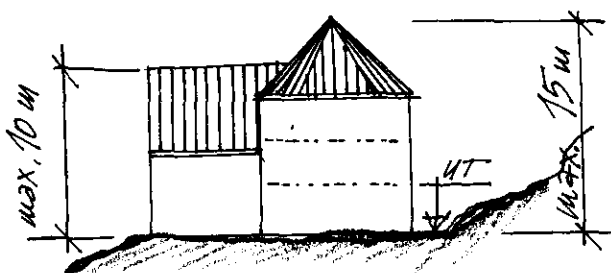
Hmotová struktura- grafické vyjádření regulačních zásad:

Objekty v intravilánu obce

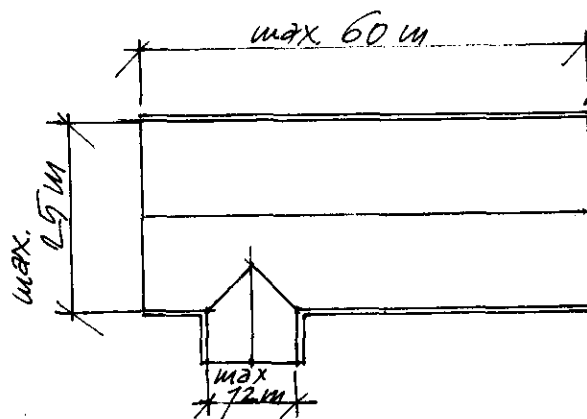
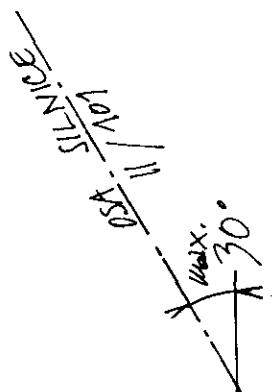
PŮDORYS



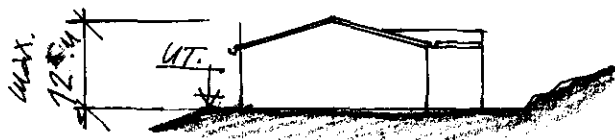
REZ
POHLED



Objekty v extravilánu obce („Palpost“)
PŮDORYS



REZ POHLED ZE SILNICE 101/101



4.3. ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ, ETAPIZACE, CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

V Návrhu ÚPN OBCE Záryby jsou navrženy plochy rozvoje tak, aby umožňovaly širokou škálu nabídky na trhu realit co do velikosti pozemku a typu obytné zóny. Stávající intravilán obou obcí je navržen k rozvoji ve dvou časových horizontech:

- v nejbližším návrhovém období do r. 2 010 - tato etapa je propracována podrobně jako soubor vymezení a limitů území pro územně správní rozhodování v období po schválení ÚPN OBCE Záryby
- v delším výhledovém období po r. 2 010 - určuje územně závazný směr a typ rozvoje území v souladu s jeho možnostmi a limity

Ing. arch. Blanka Medová
atelier Praha
Koclířova 30
198 00 PRAHA 9
tel.: 02/81918023

Popisy jednotlivých ploch rozvoje - NÁVRH:

1. „Don“- změna funkce ze SZ na OV

- stávající zástavěné území na „Donu“ není dostatečně zasíťováno, nachází se na trase stávajícího přivaděče pitné vody z Kostelce n. L., v návrhovém období budou jednotným koridorem technické infrastruktury napojeny Zárby na městskou kanalizaci, čistírnu odpadních vod a středotlaký rozvod plynu v Kostelci n. L.
- komunikační napojení navrhovanou obslužnou komunikací se zpevněným povrchem
- předpokládá se finanční spoluúčast majitelů pozemků na technickém zásobení rozvojového území
- výměra pozemků: 1a) 0,52 ha; 1b) 0,45 ha
- dopravní dostupnost pro max. 8 stavebních pozemků
- lokalita je z hlediska obytného a životního prostředí velmi kvalitní
- maximální kapacita území: 1a) 4 bytové jednotky
1b) 4 bytové jednotky

2. „Merkur“- změna funkce ze SR na OV

- komunikační napojení navrhovanou obslužnou komunikací se zpevněným povrchem
- výměra pozemků: 2a) 0,4 ha; 2b) 0,33 ha
- dopravní dostupnost jednotlivých stavebních pozemků - maxima: 2a) 5; 2b) 2
- maximální kapacita území: 2a) 5 bytových jednotek, 2b) 2 b.j.

3. „Zámecký park“ - na ploše PZ návrh PZ (viz urbanistický detail str. 20)

lokalita vyhlášena významným krajinným prvkem

výměra pozemku 0,4 ha

4. „Smetiště“ - mísení funkce L - OV

- ochrana a péče o vzrostlou lesní zeleň na pozemku podmínkou územního řízení a stavebního povolení
- výměra pozemku: 0,24 ha / jeden stavební pozemek
- maximální kapacita území: 1 bytová jednotka, vhodné pro vícegenerační bydlení

5. „V zahradách“ - záměna funkce SZ na OV

- výměra pozemku: 0,97 ha
- dopravní dostupnost pro max. 10 stavebních pozemků
- maximální kapacita území: 10 bytových jednotek

6. „Za družstvem“ - na ploše OP návrh OV, OS (v ochranném hygienickém pásmu ZD, obytné budovy v maximálním odstupu od hranice ZD)

- výměra pozemků 6a) 0,7 ha; 6b) 0,45 ha
- dopravní dostupnost 6a) pro max. 2 stavební pozemky 6b) 2
- maximální kapacita území: 6a) 2 bytové jednotky, 6b) 2 bytové jednotky

7. „Pod lesem“ - na ploše VZ návrh OV

- výměra pozemku 0,54 ha
- dopravní dostupnost pro max. 8 stavebních pozemků
- maximální kapacita území: 8 bytových jednotek

8. „Za parkurem“ - na ploše SZ návrh OS
 - výměra pozemku 0,19 ha
 - stavby pro bydlení možno stavět vně PHO ZD
 - dopravní dostupnost mimo stávající veřejnou komunikaci zajistí investor z vlastních prostředků
 - maximální kapacita území: 3 bytové jednotky
9. „Parkur“- doplnění stávajících soukromých ploch SR
 - výměra pozemku 0,28 ha
10. „Bytovky“- doplnění stávajících bytovek o jeden objekt OBD
 - výměra pozemku 0,2 ha / 1 objekt
 - varianta: vybudování dětského hřiště v dobré spádové poloze pro využití obyvateli západní části obce Záryby
 - maximální kapacita území: 6 bytových jednotek
11. „K Zárybám“- na ploše VZ návrh PS (nejlépe související s produkcí ZD)
 - výměra pozemku 0,3 ha
12. „U kapličky“- na ploše VZ návrh PS, NK (související s produkcí ZD)
 - výměra pozemku 12a) 0,4 ha, 12 b) 0,2 ha
13. „Panorama“- 13 a) na ploše OP návrh VZ, 13 b) na ploše OP návrh PS
 - souvislý masiv izolační liniové zeleně kolem stávajícího areálu ZD a nová proporční výstavba na návrhové ploše 13a) jako nejjednodušší účinná korekce současného panoramatického pohledu na obec
 - hmoty hlavních nadzemních objektů (max. dvou nejrozlehlejších v areálu) podle prostorových regulačních zásad bezvýhradně budou mít sklonitou střechu a budou natočeny hřebenem kolmo ke trase komunikace II/101 jako hlavní pohledové ose
 - výměra pozemku 13a) 0,28 ha; 13b) 0,73 ha
14. „Na rohu“- na ploše OP návrh PS
 - hmoty hlavních nadzemních objektů (max. dvou nejrozlehlejších v areálu) podle prostorových regulačních zásad bezvýhradně budou mít sklonitou střechu a budou natočeny hřebenem kolmo ke trase komunikace II/101 jako hlavní pohledové ose
 - výměra pozemku 1,2 ha
15. „Vedle družstva“- na ploše OP návrh PS
 - hmoty hlavních nadzemních objektů (max. dvou nejrozlehlejších v areálu) podle prostorových regulačních zásad bezvýhradně budou mít sklonitou střechu a budou natočeny hřebenem kolmo ke trase komunikace II/101 jako hlavní pohledové ose
 - výměra pozemku 1,2 ha
16. „Vedle družstva“- na ploše OP návrh NK (nerušící sousední bydlení)
 - hmoty hlavních nadzemních objektů (max. dvou nejrozlehlejších v areálu) podle prostorových regulačních zásad bezvýhradně budou mít sklonitou střechu a budou natočeny hřebenem kolmo ke trase komunikace II/101 jako hlavní pohledové ose
17. vypuštěno
18. „Mezi Zárybami a Martinovem - jih“- na ploše OP návrh OV
 - výměra pozemku cca 2,8 ha (JV hranice pozemku doporučená)

X

- členění pozemku na stavební parcely bude předmětem podrobnějšího regulačního plánu
 - dopravní dostupnost výhradně ze silnice III.třídy pro max.16 stavebních pozemků
 - stavební čára ve vzdálenosti min 10 m od osy vozovky, rovnoběžně s ní
 - čára zastavění (JV hranice pozemku) cca 100 m od osy vozovky, popř. podle hranic vlastnictví pozemků (doporučená)
- maximální kapacita území: 16 bytových jednotek

19. „Mezi Zárybami a Martinovem - sever“ - na ploše OP návrh OV

- výměra pozemku cca 1,95 ha
- členění pozemku na stavební parcely bude předmětem podrobnějšího regulačního plánu
- částí pozemku západně od vodoteče probíhá zhruba v SJ směru vrchní vedení VN 22kV s ochranným pásmem, v návrhovém období je stav řešen a pozemek uvolněn v celém rozsahu
- řešení dopravní dostupnosti pro zástavbu pozemku vybíhajícího východně podél plochy VZ je zcela v režii vlastníka podle řešení viz grafická část
- řešení dopravní dostupnosti pro zástavbu ve výhledovém období jsou zpracována podle hranic pozemkového vlastnictví a bude pro ně využita přístupová cesta viz grafická část
- dopravní dostupnost ze silnice III.třídy pro max.11 stavebních pozemků
- stavební čára rovnoběžně s osou vozovky ve vzdálenosti min 10 m
- čára zastavění (SV hranice pozemku) cca 90 m od osy vozovky, popř. podle hranic vlastnictví pozemků (doporučená)

maximální kapacita území: 16 bytových jednotek

20. „Martinov západ“ - vyjmutí plochy z LPF, návrh OV

- výměra pozemku cca 0,21 ha
- plánovaná kapacita území s dobrou dopravní dostupností 1- 2 byt. jednotky

21. „Martinov u rybníka“ - doplnění SZÚ na ploše OP návrhem OV

- výměra pozemku cca 0,5 ha
- dopravní dostupnost max. pro 3 stavební pozemky
- varianta: vybudování dětského hřiště v dobré spádové poloze pro využití obyvateli obce Martinov

maximální kapacita území: 3 bytové jednotky

22. „Martinov u tiskárny“ - doplnění SZÚ na ploše OP návrhem OS

- výměra pozemku 0,18 ha
- dopravní dostupnost max. pro 2 stavební pozemky

maximální kapacita území: 2 bytové jednotky

23. „Martinov jih“ - doplnění SZÚ na ploše OP návrhem OV

- výměra pozemku 0,66 ha
 - dopravní dostupnost max. pro 7 stavebních pozemků
- maximální kapacita území: 7 bytových jednotek

24. „Martinov les“ - stávající plocha OV bude zahrnuta do LPF

- výměra pozemku 0,23 ha

25. „Palpost S“- plocha bydlení OS doplňující plochu PS, vznikne tak „satelitní“ komplex bydlíště a pracoviště dobře dopravně dostupný z obcí i širšího okolí (leží při trase budoucího aglomeračního okruhu Prahy)
- výměra pozemku cca 2 ha
doporučená kapacita území: 1 bytová jednotka vhodná pro vícegenerační bydlení + reprezentační a administrativní prostory přilehlé rodinné firmy
hospodářské zázemí a hospodářsky využitelné plochy vysoké a střední zeleně lesního charakteru
26. „Palpost Z, V“- plocha PS na OV doplňující plochy stávající firmy podél komunikací
- výměra pozemků: Z 1 ha V 0,8 ha
27. „Palpost J“- plocha PS na OV doplňující plochy stávající firmy podél komunikací
- výměra pozemků: 2,2 ha

Jednotlivé plochy - VÝHLED:

3. „Zámecký park“- mísení funkce PZ - OBD,
- pozemek bývalého zámeckého parku - kvalitní neudržovaná vzrostlá vysoká zeleň s památnými a významnými stromy, vyžadujícími kvalifikovanou a stálou péči a ochranu, která bude podmínkou prodeje (obecní majetek), územního řízení a stavebního povolení
- podrobná regulace pozemku je zpracována jako Urbanistický detail - č.v.9, lokalita 2
- výměra pozemku: 0,37 ha / 1stavební pozemek
maximální kapacita území: 1 bytová jednotka, pozemek je vhodný pro rezidenční bydlení
- A. mezi Donem a Zárybami - pozemky OV v kvalitním obytném prostředí, podél tras přivaděčů technického vybavení obcí
- členění pozemku na stavební parcely a řešení dopravní dostupnosti pro zástavbu pozemků je orientační
- celková výměra pozemků cca 10,1 ha
orientační kapacitní maxima pozemku: 78 b.j.
- B., C. u družstva - plochy nově založené linie L lesa oddělují od SR plochy NK na stávající ploše VZ
- výměra pozemku cca B. 1,5 ha; C. 0,38 ha
- D. mezi Zárybami a Martínovem - na OP plochy OV
- členění pozemku na stavební parcely a řešení dopravní dostupnosti pro zástavbu pozemků je orientační
- výměra pozemku cca 3,5 ha
orientační kapacitní maxima pozemku: 40 b.j.
- E. Palpost - na OP výhledové plochy pro rozvoj PS ve vhodné poloze cca 5 ha

4.4 URBANISTICKÝ DETAIL LOKALIT 1. (návrhové období), 2.(výhled)

DŮVODY POŘÍZENÍ URBANISTICKÝCH DETAILŮ VYBRANÝCH LOKALIT:

V průběhu zpracování a projednávání ÚPN OBCE Záryby se opakovaně objevují nejasnosti a dotazy zúčastněných na navržené funkční vymezení dvou lokalit. V rozsahu a měřítku grafické části ÚPN OBCE Záryby není dostatečně znázornitelné a zřejmé. Zpracovatel zařadil nad rámec souborného stanoviska ke Konceptu ÚPN OBCE Záryby podrobnější grafické znázornění ve velkých měřítcích a popis režimu těchto funkčních ploch v různých časových horizontech.

V obou případech se jedná o zásahy do organismu obce v období před r. 89. ÚPN OBCE Záryby navrhuje řešení v souladu se současnými požadavky a nově vzniklými podmínkami.

POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU :

1. První lokalita (p.p.č. 565/1, 565/22, k.ú.Záryby) je zahrnuta do sZÚ (současně zastavěné území). Pozemky tvoří ucelenou lokalitu a bylo pro ně v době zahájení prací na ÚPN vydáno územní rozhodnutí pro výstavbu 12 RD městského typu na pozemcích minimálních výměr podle zpracovaného SPVRD (Seznamu pozemků pro výstavbu RD). Stávající oblouková cesta podél lokality byla nahrazena přímou, oddělující cca třetinovou část původní plochy. V trase této budoucí komunikace byl vybudován veřejný vodovodní řad.

Pozemky byly vráceny v restitučním řízení původnímu majiteli, který má o jejich využití jiné představy. Uplatnil řádně v procesu projednání Konceptu ÚPN OBCE Záryby svůj požadavek na opětovné sloučení pozemků, zrušení plánované cesty a její ponechání v původní trase, využití celého pozemku v jeho vlastnictví.

2. Druhá lokalita (p.p.č. 572/1 v k.ú.Záryby) je v sZÚ vymezena jako park. Jedná se o část bývalého zámeckého parku u zámku, který byl v minulosti ponechán bez jakékoliv péče, až mohl být pro zchátralost zbourán. Park byl oboustranně okleštěn parcelací pro výstavbu RD v celém okolním kontextu násilné a naprosto nevhodné. Tento zcela neorganický a nesmyslný urbanistický zásah vycházel z tehdejších zákonných norem a odpovídal zvyklostem. Vzniklo tak 6 parcel pro výstavbu RD městského typu nevhodných pro venkovské prostředí a životní styl. Park se tak dostal do „vnitrobloku“, vede jím obslužná komunikace RD a rekreačního areálu býv. podniku Merkur. Ztratil kontakt s přilehlým lesem, což bylo pro uspořádání sídla tohoto druhu typické.

Po všech těchto zásazích se v parku zachovala kvalitní vzrostlá vysoká zeleň, 10 kvalitních exemplářů vzrostlých stromů vhodných k vyhlášení za památné a mnoho dalších převyšujících standardní úroveň kvality tohoto typu zeleně v celém ŘÚ. Park byl vyhlášen v průběhu zpracování ÚPN významným krajinným prvkem. Obec nemá prostředky ani pracovní síly na ostrahu a provádění kvalifikované údržby parku. Vzácné porosty jsou opakovaně ohrožovány skládkováním.

NÁVRH PODROBNÉ REGULACE LOKALITY 1. návrh, 2.(výhled):

1. LOKALITA - pozemky p.p.č. 565/1, 565/22, k.ú.Záryby - výkres č. 8:

DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Stávající komunikace podél pozemků je ÚPNem OBCE Záryby navržena k zachování v původní trase jako místní obslužná komunikace. Křížení bude doplněno parkovou úpravou jako VPS.

Nevyhrazenou částí lokality bude procházet jedno vlastní komunikační napojení s rozebíratelným povrchem v místě křížení s vodovodním řadem pro každý samostatný pozemek.

ZÁSOBENÍ MEDII TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

Přílehlou komunikací podél lokality jsou ÚPNem OBCE Záryby navrženy veřejné rozvody kanalizace a plynu. Navrhovaná společná trasa těchto vedení a stávajícího vodovodu bude před hranicí pozemku p.č.565/22 rozdělena do dvou - stávající vodovod prochází řešenou lokalitou, využitelnou pro navrhovanou funkci za podmínek uvedených níže, navrhované vedení kopírují obloukovou trasu komunikace. Oba navrhované veřejné rozvody jsou zařazeny jako „Veřejně prospěšné stavby“ v obci.

V rámci provádění těchto veřejně prospěšných rozvodů bude do komunikace podél řešené lokality přeložena i ta část vodovodního řadu, která nyní prochází soukromými pozemky. Úsek vodovodu k přeložení je vymezen dvěma body na V a Z okraji lokality:

1. než vodovodní řad přejde z veřejně přístupných pozemků (veřejná cesta, obecní pozemky) na soukromý pozemek p.č. 565/22
2. když vodovodní řad přechází ze soukromého pozemku p.č.565/1 do veřejně přístupných pozemků (veřejná cesta, obecní pozemky)

Bude-li budováno napojení protějšších návrhových ploch rozvoje 5,7,10 na veřejný vodovod v období před provedením jeho přeložky, je třeba nejprve vymezit přesně výše zmíněné body 1., 2. na Z a V okraji řešené lokality. Poloha bodů 1., 2. je patrna z výkresu č. 8.

Z bodu 1. je možné zásobit návrhové lokality rozvoje 7,10 jednou přípojkou dimenzovanou podle projektované spotřeby skutečně plánované zástavby v celé lokalitě 7 a 10.

Z bodu 2. je možné zásobit návrhovou lokalitu rozvoje 5 jednou přípojkou dimenzovanou podle projektované spotřeby skutečně plánované zástavby v celé lokalitě 5.

Napojení přípojek 1. a 2. musí být provedeno tak, aby ve stejných bodech mohla být později propojena přeložka se stávajícím řadem.

VYUŽITELNOST POZEMKŮ

Rozčlenění lokality na jednotlivé parcely a detailní způsob zastavění podle dalšího zadání majitele budou zpracovány v návaznosti na tuto část Návrhu ÚPN OBCE Záryby.

Závazným požadavkem je dostupnost vedení vodovodního řadu na veřejně přístupných pozemcích. Toho bude jednoznačně dosaženo přeložkou vedení do společné trasy současně s budovaným veřejným rozvodem plynu, resp. kanalizace v návrhovém období do r. 2010.

Do doby výstavby přeložky a té etapy navrhovaných veřejných rozvodů, která je vedena komunikací podél řešené lokality, bude pro její využití závazný následující režim: hranice soukromé vyhrazené části pozemků bude vymezena cca 1 m od podrobně vytyčené trasy vodovodu SV směrem;

části pozemků od trasy vodovodu k veřejné komunikaci budou mít charakter soukromých pozemků - např. okrasných zahrad, ale nebudou neprostupně ohrazeny;

vedení vodovodního řadu bude pro správce, majitele a jejich techniku v celé trase volně přístupné;

poškodí-li tyto soukromý majetek, potom jen v míře nezbytně nutné a uvedou vše do původního stavu na vlastní náklady.

Celá lokalita je v ochranném bezpečnostním pásmu lesa. Režim tohoto OP má zabezpečit zejména ochranu majetku a osob před náhodně padajícími vzrostlými stromy. Vzhledem ke stáří sousedního lesa je prozatím podobné opatření bezpředmětné, ale pro plánovanou zástavbu v lokalitě je třeba vyjádření majitele resp. správce lesa - příslušného závodu Státních lesů.

DOPORUČENÍ:

Využitelnost pozemků pro zástavbu objekty funkce všeobecně obytné bude ověřena podrobnější regulační studií. Pokud bude projednána s dotčenými účastníky a orgány státní správy, může nahradit územně správní řízení před započítáním konkrétní stavby, dodržující ÚPNem OBCE Záryby stanovené regulace a limity.

2. LOKALITA - pozemek p.č. 572/1, k.ú.Záryby - výhledová plocha rozvoje 3

DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Bývalým zámeckým parkem prochází obslužná nezpevněná komunikace pro stávající RD a návrhové plochy rozvoje 2a v bývalém rekreačním areálu Merkuru podél celé SV hranice parku v současném rozsahu.

ZÁSOBENÍ MEDII TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

Obslužnou komunikací je veden veřejný vodovod. Navrhované sítě technické infrastruktury pro napojení rozvojových ploch 2a, 2b a 3 jsou v ní vedeny v souběhu.

PLOŠNÁ VYUŽITELNOST POZEMKU

Jako řešení neuspokojivého stávajícího stavu parku navrhuje Koncept ÚPN OBCE Záryby kombinovat využití plochy vymezené jako park s výhledovým využitím pro zařízení sociální a komunální vybavenosti (SS) pavilonovým zastavením za zvláštních podmínek, např. dům s pečovatelskou službou, penzion seniorů nebo odpočivná a naučná plocha na nadregionální cyklotrase podél Labe. Ochrání a využijí se kvalitní dřevinné porosty pod supervizí nadřízeného orgánu státní správy - Referátu životního prostředí Okresního úřadu v Mělníce - odboru ochrany přírody se udrží a budou se rozvíjet.

Tento dokument slouží jako podklad podrobné regulace lokality 2 a je využito dendrologického průzkumu a inventarizace dřevin, provedených podle zadání OkÚ - RŽP Mělník v r.1997. Pro ochranné pásmo (OP) stromu nejvyšší kvality platí, že jeho poloměr $R_{OP} = 10 \times D_{kmene}$ (přibližně průměr koruny).

5. OMEZUJÍCÍ SKUTEČNOSTI - LIMITY ŘÚ

Přehledná situace (výkres č.6) limitujících omezení extenzivního i intenzivního rozvoje obcí Záryby a Martinov ukazuje, že největší vliv na současně zastavěné území má zemědělský charakter osídlení a s ním související omezení a ochrana.

Další co do rozsahu a významu zejména pro urbanistický vývoj obce jsou bariery přírodní. Ty jsou při návrhu vhodného urbanistického řešení a souladné urbanistické koncepci pozitivem řešeného území.

Bariery vybavenosti území technickou infrastrukturou nejsou pro obec rozhodující a jejich řešení zásadně nezasáhne do urbanistické koncepce obcí. Proto bylo možné dopracovávat průběžně ÚPN v souladu se zásadními změnami řešení a trasování nových sítí technické infrastruktury.

ZÚ obce je ze severu omezeno inundačním územím Labe (hranice Q100), nezastavitelným ochranným pásmem 15m podél splavného vodního toku a výhledovou územní rezervou pro směrovou korekci plavebního profilu Labe. Celá pravobřežní část k.ú. Záryby (Zárybsko) je pod hladinou stoleté vody. Z jihu ho omezuje PHO zemědělského areálu ve vypočteném a korigovaném poloměru. Ochranná pásma vedení technické infrastruktury a bezpečnostní ochranné pásmo komunikace II.třídy není s intravilánem obce v kontaktu, omezuje však ŘÚ. Stejně tak OP radioreléových spojů 034001 a 034076 AČR, v nichž nesmí být stavěny vysoké stavby - budovy, ocelové stožáry a konstrukce, které by zasahovaly do spodního okraje 2.Fresnelovy zóny II spoje. OP je vyhlášováno tam, kde zasahuje zóna níže než 50 m. K výstavbě v OP je nutné vyjádření příslušného orgánu MO ČR.

Jsou vymezeny a navrženy nezastavitelné plochy ÚSES se zvláštním režimem. Na návrhové rozvojové ploše 15 je vymezen interakční prvek n). Výhledovou plochu rozvoje A) lemuje IAPf d). Návrhová plocha rozvoje 25 musí umožnit realizaci BKL 2. podél své SZ hranice. Další limitující faktory rozvoje území jsou patrné z grafické části ÚPN Záryby.

6. REKREACE A SPORT

Stávající plochy a zařízení pro sport a rekreaci v ŘÚ poskytují rezervy intenzivnějším využitím při rozvoji obce v návrhovém i výhledovém období. Návrhová plocha vedle stávajícího parkuru umožní dostatečný extenzivní rozvoj.

V ŘÚ chybějící dětská hřiště pro nižší věkové kategorie dětí mohou být doplněna jako vybavení návrh. plochy 10 „bytovek“ v Zárybech a návrhové plochy všeobecného bydlení v Martinově v sousedství vodní plochy. Spádově jsou tyto lokality využitelné jako vybavení pro celou obec.

7. VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

Veřejným vybavením se rozumí plochy a zařízení komunální a sociální vybavenosti, zdravotnictví a školství (SS), obchodu a služeb komerčního charakteru k obecnému užítku obyvatel (na plochách NK,OS), veřejně přístupná zařízení sportovní a rekreační (SR), komerční i nekomerční zařízení dopravní vybavenosti (DV) sloužící k obecnému využití.

*Ing.arch.Blanka Medová
atelier Praha
Koclířova 30
198 00 PRAHA 9
tel.: 02/81918023*

Plochy a zařízení veřejného vybavení SS, DV, NK, OS jsou soustředěny v centrálních prostorách obou částí sídla, SR jsou roztroušeny v celém ŘÚ.

8. VÝROBA A SKLADOVÁNÍ

8.1 PRŮMYŠLOVÁ VÝROBA A SKLADY

V Zárybech se stávající plocha průmyslové výroby, provozně náročné komerce a skladů (Aquaplast, s.r.o., REO Záryby, s.r.o.) nachází na pozemcích v k.ú. Martinov při silnici II/101 a odbočce z ní po účelové komunikaci do Martinova. Kolem obou stávajících areálů jsou návrhové a výhledové plochy rozvoje PS, OV. Návrhové a výhledové plochy PS jsou umístěny v těsném sousedství areálu zemědělské živočišné výroby. Provozy na nich umísťované nesmí svými nepříznivými vlivy zasahovat mimo vlastní areály okolní obytnou zástavbu ani sportovně rekreační areál parkuru.

8.2 ZEMĚDĚLSKÁ ŽIVOČIŠNÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ

Areál zemědělské živočišné výroby v Zárybech je umístěn u vjezdu do obce ze silnice II/101 s dobrou dostupností na většinu ploch zemědělské půdy. Přesto pro přepravu zemědělských mechanismů z areálu k plochám orné půdy a účelovým zemědělským komunikacím jsou nevhodně využívány komunikace III. třídy a obslužné komunikace v obytném území.

V původním PHO živočišné výroby se nacházely poměrně rozlehlé plochy stávající obytné zástavby.

Nevýrazné horizontální panorama obce ze silnice II/101 neuměřené objemy některých objektů areálu zastiňují a ruší. Celkově se dá říci, že z urbanistického hlediska je areál umístěn vůči obci nevhodně.

ÚPN OBCE Záryby některé nepříznivé dopady částečně zmírňuje. V panoramatickém pohledu v souladu s navrženým biokoridorem ÚSES navrhuje bariérové ozelenění kolem hranic areálu. Stávající nekvalitní přestárle stromořadí topolů podél severní hranice areálu navrhuje k obnově a zahuštění, o důsledné odclonění vůči sZÚ obce se postarají návrhové a výhledové plochy NK a další masivnější pás lesní zeleně.

ÚPN OBCE Záryby předkládá možnost nahradit ve výhledu stagnující stávající živočišnou výrobu jinými typy výroby nebo skladů. Jejich případná ochranná pásma (např. hygienická, bezpečnostní, atd.) se musí odehrát na ploše areálu.

9. KULTURNĚ HISTORICKÝ POTENCIÁL

V ŘÚ se nacházejí nemovité kulturní památky zapsané do celostátního seznamu, na které se vztahují ustanovení zákona č. 20/1987 Sb. V Zárybech je to výklenková kaplička sv. Anny. Dále je památkově chráněno několik původních objektů nebo jejich prvků v původní zástavbě Záryb, která je vesměs celá v Návrhu ÚPN OBCE Záryby navržena jako zóna urbanistické památkové ochrany. Jsou to jmenovitě brána čp. 14, dům čp. 95, špýchar s výměnkem u čp. 19, brána s brankou u čp. 12 a špýchar u čp. 23 v Zárybech.

V Martinově jsou chráněny socha sv. Jana Nepomuckého, zvonička a křížek. V ŘÚ se nenachází žádný sakrální prostor, jen v dnešním centru Záryb u rybníka za hospodou a obecním úřadem stojí samostatný objekt zvonice.

Uprostřed staré návsi v Zárybech mezi původními statky je sokolovna, která svou dostatečnou dimenzí uspokojí stávající i budoucí rekreačně - sportovní i kulturně-společenské nároky obyvatel. Zvonice i sokolovna jsou provedeny v architektonicky kvalitním modernisticko-funkcionalistickém stylu 30. a 40. let tohoto století a zaslouží si dnes památkový zájem a ochranu vnější hmoty objektu, vnitřních prostorů i původního architektonického tvarosloví.

Urbanisticky památkově chráněná zóna je vymezena na území původních statků kolem návsi, v jejímž centru byla v období ještě dnes evidentního rozkvětu obce za tzv. první republiky dostavěna sokolovna.

Rekonstrukce jejího současného neutěšeného stavu může být provedena jen podle schválené PD, kde účastníkem řízení bude nadřízený orgán ochrany památek a zpracovatel ÚPN OBCE Záryby.

Bude zachováno vnější hmoty objektu a její členění, vnitřní prostorové řešení a funkční rozvržení hlavních prostorů objektu. Členění fasád objektu dodrží současné proporce a měřítko, začlení se do stávajícího řádu. Dále zde platí regulační zásady pro urbanisticky chráněnou zónu, jejíž je sokolovna významnou součástí. Tyto regulace mají pro rekonstrukci sokolovny přednostní závaznost proti souběžným obecným zásadám viz dále.

Režim pro investiční a stavební činnosti podléhající stavebně správnímu řízení v zóně obecně navrhuje ÚPN OBCE Záryby stanovit takto:

Výchozí situace pro členění území zóny na jednotlivé areály statků je stav v na konci r.1999, tj. v době předpokládaného schválení ÚPN OBCE Záryby.

Při asanacích v této zóně je nutné zachovat pro každý areál statku minimálně dvě hlavní původní budovy, jednu s převažující obytnou funkcí a jednu hospodářskou. Všechny objekty, které jsou samy nebo jejich části výslovně památkově chráněny, musí být bezpodmínečně zachovány v celé hmotě.

Při plánování novostavby v této zóně bude dotázán místně příslušný Památkový ústav Středních Čech v Praze, je-li dostupná původní dokumentace nebo její část. Taková Památkovým ústavem předložená a doporučená dokumentace bude pro stavební činnost a rozvoj v zóně závazná. Památkový ústav vypracuje závazné stanovisko pro orgány státní správy a popř. obecní samosprávy k jednotlivým konkrétním řízením v zóně urbanistické památkové ochrany v Zárybech podle regulativů ÚPN OBCE Záryby.

Počet novostaveb trvalého charakteru v areálu jednoho konkrétního statku nepřekročí dostupnou dokumentací doložený v minulosti souběžně stojící maximální počet takových objektů. Urbanistické a architektonické řešení novostavby bude této dokumentací odpovídat minimálně situováním objektu a jeho půdorysnou stopou.

Bez průkazné dokumentace platí absolutní maximum jednoho objektu s dominantní funkcí bydlení (tj. min. 50 % zastavěné plochy objektu) a tří hospodářských objektů trvalého charakteru v jednom areálu podle následujících hmotově prostorových regulativů.

Hmotové utváření novostaveb je limitováno půdorysným tvarem podle dochované dokumentace (viz výše) nebo tvarem a jednotlivými rozměry půdorysu největšího fyzicky zachovalého funkčně obdobného objektu v příslušném areálu. Půdorysný tvar novostavby bude vždy obdélník s poměrem stran 1/ max.1,75.

Výška novostavby je omezena maximální úrovní hmoty střechy (hřeben sklonité střechy) nejvyššího objektu v příslušném areálu. Novostavba bude mít vždy sklonitou střechu ve sklonu min. 35°.

Je omezen poměr maxim. výšky: svislé konstrukce od okolního rostlého terénu po spodní úroveň římsy nebo okapu ku výšce sklonité střechy měřené od spodní úrovně římsy nebo okapu po horní úroveň hřebene sklonité střechy. Bude zachován poměr jako u největší stavby obdobné funkční náplně v příslušném areálu, max.1,75/1.

Další stavební činnosti v zóně jsou myšleny přestavby, přístavby, rekonstrukce, regenerace, renovace, modernizace atp. Taková stavební činnost mění obestavěný prostor stávajícího(ch) objektu(ů), podléhá stavebně správnímu řízení a je regulována takto:

Hmotově zůstane zachován charakter původního objektu, půdorysně předmět stavební činnosti svou zastavěnou plochou nepřekročí 1/3 zastavěné plochy upravovaného objektu. Sklonitá střecha nebude hmotově oddělena, nebude svou maximální výškou přesahovat výšku hlavního objektu a bude na něj hmotově napojena. Poměr maxim. výšky svislé konstrukce přízemního přístavku a výšky sklonité střechy (min. sklon 35°) předmětu stavební činnosti nepřekročí poměr původního objektu.

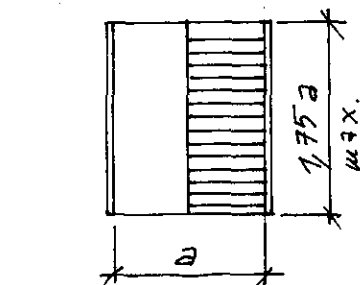
Hmotová struktura- grafické vyjádření regulačních zásad:

Novostavba v původním areálu statku

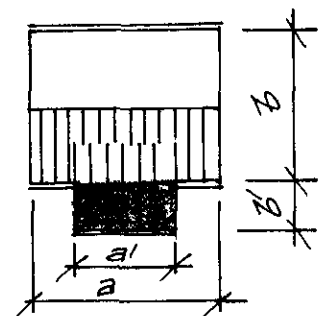
Ostatní stavební činnost v pův. areálu statku

PŮDORYS

PŮDORYS

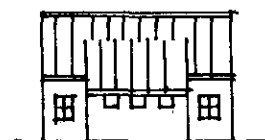


ŘEZ



ŘEZ

$$a \cdot b \geq 3 a' b'$$



10. DOPRAVA

10.1 ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Obec Záryby leží z hlediska širších dopravních vztahů v poměrně výhodné poloze při silnici II/101 v jejím úseku mezi Brandýsem n.L. a Kostelcem n.L. zajišťuje propojení silničních radiál směřujících ku Praze ve funkci tzv. aglomeračního okruhu. V tomto úseku je to propojení mezi silnicí I/9 v Neratovicích a rychlostní silnicí I/10 východně od Brandýsa n.L. Jižně od silnice II/101 je souběžně vedena železniční trať ČD č.074 Čelákovice - Neratovice a nejbližší zastávkou Polerady n.L. ve vzdálenosti cca 2,5 km od středu obce. Labe je splavným tokem v celé své délce od hranic republiky až do Pardubic. Případné záměry je třeba projednat se státní plavební správou.

10.2 SILNIČNÍ SÍŤ

Silnici II/101 je v tomto úseku považovat za dlouhodobě stabilizovanou. Pro výhledové období je navržena silniční kategorie S 11,5/80. Přehled o zátěžích dávají výsledky sčítání silniční dopravy z let 1990 a 1995. Na stanovišti č. 1-2228 za výjezdem z Brandýsa byla zjištěna intenzita 3 889 a 4 501 skutečných vozidel za průměrný den roku 1990 a 1995. To představuje více než 15% nárůst.

Silnice III/10158 je vedena od silnice II/101 kolem zemědělského areálu do středu obce a dále až k toku Labe. Propojení přes řeku bylo v minulosti zajištěno přívozem. Ten byl asi v 50. letech ukončen. Trasa dále pokračuje přes Křenek, křižovatku se silnicí II/331 až do Konětop. V poslední době se objevují snahy o realizaci nového propojení lávkou pro pěši a cyklistickou dopravu, která by umožnila nové propojení obou břehů vhodné pro běžný každodenní život obou sousedních obcí. Dojde k lepšímu využití veřejné a komerční vybavenosti, zlepši se dopravní dostupnost autobusovou i železniční dopravou v obou obcích. Zlepší se podmínky pro rekreaci zlepšením dostupnosti vodních rekreačních ploch na druhém břehu Labe. Blízké sousedství obce Křenek se stane lehce dostupné i pro pěši, cyklistickou a turistickou dopravu.

Silnice III/10159 vytváří paralelu propojení k silnici II/101 ze Záryb přes Martinov do Brandýsa. Trasu lze považovat za stabilizovanou. V rámci běžné silniční údržby je třeba se zaměřit na opravy krytu vozovky a zajištění řádného odvodnění silničního tělesa. Rekonstrukcí ve stávající zástavbě a u navrhovaných rozvojových ploch je třeba zajistit uliční profil pro kategorii MO 8/50 s oboustrannými chodníky šířky 2m.

Silnice III/24410 vede od silnice II/101 k železniční zastávce a dále do Polerad. Trasu je třeba považovat za stabilizovanou, v návrhu se počítá s úpravou vlastního připojení na II/101 a zřízením nových autobusových zastávek při novém vyústění pěší trasy ze Záryb k silnici II/101.

10.3 SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ, PĚŠÍ, CYKLISTICKÁ A REKREAČNÍ DOPRAVA

Síť místních a účelových komunikací navazuje na výše popsany páteřní skelet silničních tras. Vedení těchto je nejlépe patrné z měř. 1/2880 výkresu funkčních ploch grafické přílohy ÚPN OBCE Záryby. Tyto komunikace umožňují a zprostředkují připojení jednotlivých objektů bydlení a vybavenosti a

rovněž jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků k vyšší komunikační síti.

Lze konstatovat, že předpokládaný návrh v podstatě plně respektuje současný stav s tím, že nově navrhované lokality zástavby jsou připojeny většinou stávajícími komunikacemi, případně jejich prodloužením, včetně jejich rektifikací. Nové komunikace jsou navrhovány v kategorii MO 8/40 většinou s oboustrannými chodníky $\bar{s} = 2$ m.

Návrhové a výhledové lokality rozvoje 1, A, 5, 6, 7, 8, 9, 19, D a pozemek p.č. 132/7 v k.ú. Zárby jsou dopravně dostupné z navrhovaných sjízdných chodníků - motorových komunikací bez chodníků s omezenou únosností a dopravní rychlostí, ale s předností pěších. Jejich povrch je zpevněný vodě propustný. Jsou vedeny v trasách stávajících účelových komunikací. Kde není možno vést účelovou dopravu k produkčním plochám variantní trasou, bude zajištěna segregace tohoto typu dopravy souběžná s trasou sjízdného chodníku.

Do kategorie VPS (veřejně prospěšných staveb) je zařazena rekonstrukce komunikace probíhající paralelně se silnicí II/101 ZÚ (zastavitelným územím) od Z cípu lokality „Don“ po JV konec ZÚ na konci Martinova. Na celé trase se vystřídají všechny dosud uváděné typy komunikací, jak je patrné z grafické přílohy - výkresu č.7 - Veřejně prospěšné stavby.

Vedení turisticky značených pěších a cyklistických tras patří rovněž do této kategorie komunikací. Významnější jsou trasy podél toku Labe v břehové poloze nebo v dalších souběžných trasách. Tato polabská turistická trasa je v katastru Zárby dnes funkční a zajišťuje dobré cyklistické a pěší propojení z Neratovic, Lobkovic a Kostelce n.L. do Brandýsa n.L.

V širších vazbách jsou turistické vztahy důležitým faktorem utváření tzv. Euroregionů přecházejících hranice národních států. Polabská turistická trasa je plánována a začíná se realizovat v propojení podél celé trasy toku Labe na území Čech a několika německých republik. V souvislosti s touto trasou jsou do výhledu ÚPN zařazeny akce využití VKP Zámecký park a lávka přes Labe.

Je třeba upozornit na návrh nového propojení pro pěší a cyklistickou dopravu mezi obcemi Zárby na levém břehu Labe a pravobřežním Křenkem v trase bývalého přivozu. Toto propojení by představovalo praktický přínos pro obě obce a jejich vzájemnou dostupnost, protože vzdušnou čarou jsou velmi blízké. Umožnilo by zlepšení turistické atraktivity celého území. Turistická pěší a cyklistická doprava by se obohatila další souběžnou a několika různoběžnými trasami a výrazně by se tím i vylepšila dostupnost rekreačních vodních ploch na pravém břehu Labe.

V Návrhu ÚPN OBCE Zárby se rovněž počítá s obnovením dvou pěších stezek přes pole od obce k silnici II/101 (a dále po silnici III/24410 k železniční zastávce v Poleradech). Souběh trasy se silnicí II/101 je řešen alternativně buď samostatným chodníkem podél silnice či kratší šikmou trasou, směřující ke křižovatce se silnicí III/24410. V rámci těchto prací se rovněž počítá se zřízením nové oboustranné autobusové zastávky při silnici II/101.

10.5 OSTATNÍ ZAŘÍZENÍ PRO DOPRAVU

S ohledem na převažující individuální charakter stávající bytové zástavby v ŘÚ je třeba trvat na zajištění nároků dopravy v klidu (odstavná a parkovací stání) v rámci vlastních pozemků.

Pro stavební činnost podléhající stavebně-správnímu řízení na plochách pro bydlení je třeba počítat se zajištěním garážových, popř. odstavných stání v rámci objektu nebo na vlastním pozemku v počtu odpovídajícím nárokům plánovaného provozu. **Minimální regulativ stání v klidu** pro stavební činnost podléhající stavebně-správnímu řízení je jedno garážové stání v rámci obytného objektu na plochách OBD, OV a dvě garážová stání na plochách OS.

Při úpravách místních komunikací je třeba počítat se zajištěním několika stání pro stávající objekty s náplní veřejného vybavení v centrální části obce - jmenovitě ObÚ Záryby. Jedná se o příležitostná stání v kratších intervalech na místě dnešních ploch nízké zeleně a proto bude vhodná povrchová úprava zatravněvací dlažbou. U nově navrhovaných objektů vybavenosti je třeba zajistit nároky na odpovídající počet parkovacích stání již ve fázi územní přípravy.

Ze schváleného Konceptu ÚPN OBCE Záryby byla převzata **úprava dvou veřejných prostorů**. Centrum původní jádrové obce bude propojeno se současnými prostory podobného charakteru u ObÚ a obchodu. ÚPN OBCE Záryby vytváří předpoklady pro vznik skutečného centra obcí, přestože leží ve výstředné poloze vůči celému ZÚ. Úprava bude provedena podle podrobné PD zahrnující i dopravní řešení. Scvalovacího procesu této PD bude nadřízený orgán památkové péče (zóna urbanistické památkové ochrany).

Druhý veřejný prostor vznikne křížením obslužných komunikací - sjízdných chodníků - mezi návrhovými rozvojovými plochami 5, 7 a protější lokalitou 1. rozpracovanou podrobně v oddíle 4.4. Urbanistické detaily. Tento prostor má charakter lokálního centra a je mu navržena parková úprava.

11. VODOHOSPODÁŘSTVÍ

11.1 KANALIZACE

Současný stav :

V obci Záryby i Martinov je v současné době vybudována v nevýznamném rozsahu podpovrchová dešťová kanalizace. Kanalizace jsou svedeny do vodotečí v obcích. Do těchto stok jsou často protiprávně zaústěny splaškové vody z okolních rodinných domů. Splaškové vody z ostatních rod.domků jsou svedeny do jednotlivých jímek na vyvážení či septiků, nebo jsou vypouštěny přímo do stáv.povrchových toků. Likvidace odpadních vod stávajícím způsobem je z hygienických důvodů neúnosná.

V současnosti je ve výstavbě připojení veřejného rozvodu kanalizace v obcích Záryby, Martinov na kombinovaný systém odkanalizování Kostelce n.L. do městské ČOV. Připojný řád mezi Kostelcem a Zárybami je vzhledem ke konfiguraci terénu výtlačný. Počátkem výtlačku je čerpací jímka a armaturní šachta na křižovatce před ZD v Zárybech, konec výtlačku je napojením šachtou na gravitační kanalizaci v Kostelci n.L. SZ směrem nedaleko od areálu kasáren. Výtlačný řád odpadních vod je realizován v souběhu ve společné

*Ing.arch.Blanka Medová
atelier Praha
Koclířova 30
198 00 PRAHA 9
tel.: 02/81918023*

ryze s STL plynovodem, kterým se připojuje veřejný rozvod plynu v obcích na dostatečně kapacitní STL plynovod v Kostelci n.L. Výtlačk je v trase osazen v pravidelných intervalech (cca 300 m) sedmi revizními šachtami uzpůsobenými pro těžký provoz. Ty umožní tlakové čištění o provzdušnění řadu.

Projektovaný výtlačný řad odpadních vod začíná na křižovatce v Zárybech armaturní šachtou pro budoucí napojení kanalizace z obce. Do doby, než bude upraven stávající projekt pro stavební povolení kanalizačního řadu v obcích a realizována stavba, čerpací jímka o objemu 16 m³ u armaturní šachty bude sloužit pro svoz splašků z obcí. Do čerpací jímky bude osazeno ponorné kalové čerpadlo s řezací hlavou pro přečerpání svezných splašků.

Koridor lesní účelové komunikace ze Záryb do Kostelce n.L. je již využit pro různé dlouhý souběh přípojného vodovodu pro Záryby a Martinov, dálkových kabelů a kabelu SPT, kabelu veřejného osvětlení.

Návrh a výhled:

Koncepční řešení PD veřejného rozvodu kanalizace v obcích řeší pro návrhové období vodohospodářská část ÚPN obce Záryby. Veřejný rozvod kanalizace v obcích začíná na křižovatce před ZD u kapličky čerpací jímkou s armaturní šachtou pro tento rozvod. Do ní bude zaústěn kromě několika gravitačních větví odkanalizování bezprostředního okolí zejména výtlačný řad z další čerpací jímky na navrhovaném parkovišti za Obecním úřadem. Do této druhé jímky budou svedeny SZ a JV větve gravitační kanalizace stávajícího zastavění i rozvojových ploch pro návrhové i výhledové období. Ostatní větve veřejného rozvodu v obcích kombinují tyto gravitační větve veřejného kanalizačního řadu Záryb s tlakovým odkanalizováním téměř celého ZÚ, včetně návrhových a výhledových rozvojových ploch.

11.2 ZÁSOBENÍ VODOU

Současný stav :

V obci Záryby je v současné době vybudován veřejný vodovod. Přívodní řad je veden směrem od Kostelce nad Labem stávající účelovou komunikací. Rozvodné řady jsou situovány do místních komunikací. Rozvod ve středu obce Záryby je zokruhován. Na veřejný vodovod je napojena většina objektů v obou obcích. Ostatní objekty jsou zásobeny vodou z vlastních studní.

Návrh a výhled:

Rozvod vody je pro současnou výstavbu hotov, pro návrhové a výhledové období zbývá provést pouze rozvod v nově navržených lokalitách pro novou výstavbu a to v časových horizontech návrhu.

Postupně dojde i k přepojování dalších stávajících objektů na vodovodní síť.

Bilance potřeb

Bytový fond

obč.místní	640	280	920
celkem	100	100	100

Obč.vybavenost

celkem	740	920	1080
byd.	50	70	80

Ing.arch.Blanka Medová
atelier Praha
Koclišova 30
198 00 PRAHA 9
tel.: 02/81918023

Průmysl a zemědělství

průmysl	40	60	120	65
zemědělství	50	80	50	65

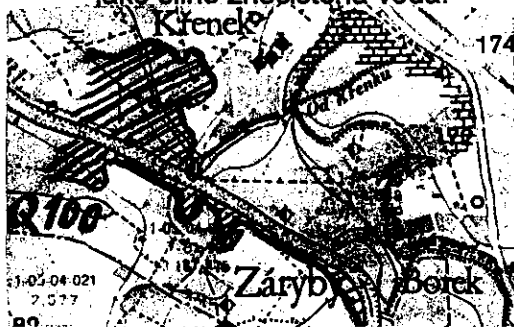
Potřeba vody a produkce splašků

celá územní část	137,0	181,2	204,2	65
zemědělství	159	210	236	65
průmysl	41,37	54,35	63,90	65
občanská vybavenost	205,5	273,4	306,3	65
občanská vybavenost	15,4	20,8	23,0	65
občanská vybavenost	4,28	5,67	6,38	65

11.3 VODNÍ TOKY A PLOCHY

Vodohospodářsky významný splavný tok řeky Labe a jeho levobřežní přítok - Poleradský potok v ŘÚ jsou ve správě Povodí Labe a.s., Hradec Králové a závodu Střední Labe Mělník. Pro korekci oblouku Labe mezi ř.km 23 - 24,2 je územním plánem držena ve výhledu územní rezerva.

Z hlediska kvality vody je Labe podle ČSN 75 7221 hodnoceno IV. Třídou jakosti jako silně znečištěná voda.



V inundačním území Q100 částečně ohraničeném soustavou zemních valů a protipovodňových hrází nejsou navrženy žádné plochy rozvoje. Celá pravobřežní část katastru Záryb (Zárybsko) je pod hladinou stoleté vody.

Vodní plochy v Martinově a v centru Záryb jsou hospodářsky využívány pro chov ryb, přítok je zajištěn průsakem z podzemních zdrojů spodní vody. Spolu s přilehlými plochami intenzivní zeleně jsou významnými stabilizujícími prvky kvality obytného prostředí v obcích.

11.4 ZÁVLAHY A MELIORACE

Na levém břehu Labe na k.ú. Záryby je čerpací stanice systematické sítě závlah na většině orné půdy katastru (viz výkres č.1 - plocha technické vybavenosti).

Systém odvodnění byl vybudován ve dvou etapách - 30. A 60. letech tohoto století. Jako důsledek zanedbané údržby vykazuje systém závady na cca 20 % ploch.

12. ENERGETIKA

12.1 ZÁSOBENÍ EL. ENERGII

Řešené území je zásobováno elektrickou energií ze stávajícího dvojitého hlavního vedení 22 kV podél řeky Labe. Přímý koridor vedení prochází katastr Záryb ze SZ a přechází Labe v jeho zákrutu mezi 23. a 24. říčním km. V návrhovém období ÚP je plánováno napojení řešeného území Záryby na hlavní vedení 22 kV z transformovny Brandýs n.L. Dvojité vedení se rozděluje v místě

Ing.arch.Blanka Medová
atelier Praha
Koclířova 30
198 00 PRAHA 9
tel.: 02/81918023

stávající TS Aquaplast navržené k přemístění podél cesty k hranici rozvojové plochy průmyslu. Jedna větev obchází zastavitelné území Martinova z jihu a potom podél účelové komunikace SV za Martinovem u výhledové rozvojové plochy „D“ se napojuje na stávající vedení k TS „U lesíka“ a dále přes řeku. Druhou větví je stávající vedení k TS „Obec, U bytovek“.

Území je nyní zásobováno elektrickou energií z devíti trafostanic připojených na venkovní vedení 22 kV. Trafostanice jsou většinou příhradové typu PTS, tři jsou sloupové typu BTS. Trafostanice „Závlaha, ZD“ (značení převzato z STE, r.z. Kralupy n.Vlt.) jsou velkoodběratelské, ostatní distribuční. Technický stav trafostanic je velmi rozdílný. Stanice „U Merkuru“ je nová, stanice „U lesíka“ je po rekonstrukci, ostatní trafostanice vykazují různý stupeň opotřebení (zejména nosné konstrukce stanic). Rovněž přípojky VN 22 kV stávajících trafostanic jsou ve špatném technickém stavu (zejména část po stanici „U lesíka“).

Rozvody NN jsou převážně venkovním vedením na betonových stožárech. Vývody z trafostanic „U kapličky, ZD, U bytovek, Obec, Aquaplast“ jsou kabelové, vývody z trafostanice „U Merkuru“ jsou pouze kabelové. Výjimečně jsou rohové stožáry ocelové, stožáry vedení na „DON“ jsou většinou dřevěné.

Pro novou zástavbu je možno stávající vedení využít pouze jako doplňkové, ne však jako hlavní pro zásobování elektrickou energií.

Rozvojové plochy - návrh do r.2010 a výhled po r. 2010:

Propočet nárůstu spotřeby elektrické energie v ŘÚ do r. 2010 vychází z těchto skutečností:

1. Všechny nově postavené byty budou plně elektrifikovány (stupeň elektrizace „B“)
2. Tepelně-izolační vlastnosti stavebních konstrukcí odpovídají požadavkům ČSN a objekty mají obvyklou velikost.
3. Chod vytápění je blokován (po stupních) proti chodu „velkých“ spotřebičů.

Předpokládaná potřeba elektrického výkonu v jednotlivých lokalitách vychází z této energetické bilance: RD - po 14kW, BJ - po 11kW

Propočet nárůstu spotřeby elektrické energie pro výhledové rozvojové plochy (po r. 2010) v ŘÚ vychází z těchto předpokladů:

1. Nově postavené byty budou v rodinných domcích plně elektrifikovány, avšak energetická náročnost klesne na 60% stávajících potřeb (lepší tepelné izolace, vyšší stupeň využívání obnovitelných zdrojů atp.).
2. Budou využity nové typy trafostanic o výkonech 630 resp. 1000kVA (např. věžové betonové, případně kabelové).

Předpokládaná potřeba elektrického výkonu v jednotlivých lokalitách vychází z energetické bilance - RD po 8,5kW.

Stávající trafostanice TS U bytovek bude posílena, TS U kapličky a TS ZD svými přívodními vedeními značně omezují využití rozvojových ploch 15, 16.

V návrhovém období bude přívod od TS U bytovek kabelizován.

Pro TS Novou, U Donu právě probíhá stavebně správní řízení, podle Návrhu ÚP jsou na ni s rezervou napojeny stávající nedostatečně uspokojované odběry. Trasa přívodního vedení trafostanice je částečně vedena lesem, ve kterém bude nutno udržovat pod vedením průsek dle energetického zákona (222/94).

TS pro zásobení ploch rozvoje v návrhovém a výhledovém období jsou navrženy nové **TS 1- 5**, rekonstrukce resp. zkapacitnění stávajících TS na 630 resp. 1000 kVA.

Pro návrhovou lokalitu 18, 19 je počítáno s rekonstrukcí stávající **TS U bytovek** na typovou o výkonu 630 kVA a nově navrhovanou **TS 3**. Výhledové plochy „D“ budou zásobeny z **TS 5**. Ve výhledovém období (po r. 2010) je navrhováno přírodní vedení k **TS Sloupové**, 3 přeložit do kabelu pro případný další rozvoj zástavby mezi zastavěnými územími obou katastrů a účelovou komunikací ze SV.

Pro plochy průmyslu u vjezdu do Záryb bude **TS U kapličky** přeložena do kabelové 2x 630 kVA s náhradou **TS 2** za **TS ZD**.

TS Aquaplast bude do r. 2010 přeložena na hranici rozvojových ploch průmyslu do polohy **TS 4** (viz grafická část).

Pro návrhové plochy v Martinově bude rekonstruována **TS Sloupová** na 630 kVA.

TS 1 v návrhu pokryje potřebu návrhových lokalit 5, 6a, b, 7, 10.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Napěťová soustava: 3PEN, ~50 Hz, 3x400/230 V, TN-C.

Ochrana před úrazem elektrickým proudem dle ČSN 33 2000-4-41: **SAMOČINNÝM ODPOJENÍM OD ZDROJE**

Komunikace ŘÚ budou osvětleny výbojkovými svítidly na ocelových sadových stožárech. Osvětlenost komunikací je navržena podle předpokládané nízké intenzity provozu. Svítidla budou napájena z rozváděče veřejného osvětlení, rozvody budou kabelové, kabely budou uloženy v zemi v kabelovém loži se zákrytem cihlou, vozovky budou podcházeny v chráničkách.

12.2 ZÁSOBENÍ PLYNEM

Současný a projektovaný stav :

Ani jedna z obcí Záryby a Martinov nejsou v současné době plynofikovány. Většina objektů je vytápěna pevnými palivy, což nepříznivě ovlivňuje klimatické podmínky oblasti. Pouze některé objekty jsou vytápěny el. energií.

V současnosti probíhá výstavba přípojného vedení obcí Záryby a Martinov na STL plynovod z Kostelce n.L. Součástí stavby je přípojka pro průmyslovou plochu mezi návrhovými pl. 14, 15 u vjezdu do Záryb. Projekt pro stavebně správné řízení na nový STL plynovod zpracovala fa Lidas Mladá Boleslav.

Nový středotlaký plynovod PE D 110 se napojí na stávající STL plynovod PE D 110 v Kostelci n.L. Nově rekonstruovaná větev STL plynovodu PE D 110 (místo PE D 63) podél západní hranice areálu kasáren propojí tento plynovod se STL rozvodem plynů v Kostelci n.L. podél komunikace II/101 před kasárenskými. U tohoto zaústění bude umístěn kuřový uzávěr PE HD D 63.

Plynovod PE D 110 bude veden v souběhu s plánovaným výtlačným kanalizačním řádem ve společné rýze koridorem lesní účelové komunikace z Kostelce n.L. do Záryb. Tento koridor je již využit pro různě dlouhý souběh přípojného vodovodního řádu z Kostelce n.L. pro Záryby a Martinov, dálkových kabelů a kabelu SPT, kabelu veřejného osvětlení.

Na křižovatce U kapličky SV od ZD v Zárybech se plynovod větví na tři větve k obsluze celého sZÚ a některých rozvojových ploch ÚPN OBCE Záryby. Na

dvě větve jsou vysazeny uzávěry, třetí uzávěr je vysazen za redukci severní větve.

Návrh a výhled :

Pro návrhové a výhledové rozvojové plochy nezahrnuté do zpracované PD nového plynovodu se v této části ÚPN OBCE Záryby počítá s dostatečnými kapacitními možnostmi zdroje, dimenzí rozvodu vč.zařízení.

13. SPOJE

V obci byla provedena v r. 1994 telefonní kabelizace a její další rozšíření není plánováno. Navrhovaný rozvoj obce nepřesáhne kapacitu této telefonní sítě. Podle sdělení správce telekomunikačního rozvodu pokud požadavky další telefonizace přesáhnou standardní rámec nebo pro případná další rozvojová území nezahrnutá v ÚPN obce Záryby bude stávající síť nedostatečná, bude nutno řešit zřizování telefonních stanic pomocí zařízení PCM.

Z důvodů zabezpečení bezproblémového radiového spojení mezi dvěma body radiorelévého skoku AČR a MO ČR vyhlásily OP rr spojů 034001 a 034076, která probíhají ŘÚ ÚPO.

14. PŘÍRODA, ZELENĚ, ZPF, LPF

14.1 PŘÍRODNÍ PODMÍNKY:

Geomorfologie, geologie

ŘÚ se nachází v geomorfologickém celku Středolabské tabule, podcelku Mělnické kotliny, okrsku Staroboleslavské kotliny a podcelku Českobrodské tabule, okrsku Kojetické pahorkatiny..

Staroboleslavská kotlina: erozně denudační sníženina při stř. toku Labe, protažená ve směru osy křídové pánve. Složena s turonských slínovců a písčitých slínovců, méně cenomanských pískovců, zakrytých říčními a eolickými sedimenty.

Kojetická pahorkatina: zasahuje do ŘÚ okrajově na záp. okraji katastru a v podobě skrytého hřbetu proniká k Labi - opuštěný lom Lůmek. Plochá pahorkatina složená z proterozoických fylitických břidlic a drob s buližníky a spility, z cenomanských pískovců, spodnoturonských slínovců, vzácně ordovických břidlic a křemenců. Strukturní denudační reliéf spilitových a buližníkových suků a strukturních hřbetů barrandienského směru na exhumovaném předkřídovém povrchu, s destrukčními a akumulačními formami příbojové činnosti křídového moře, s tvary zvětrávání a odnosu hornin. Mírně ukloněný denudační povrch s kryopedimenty.

Území je rovinaté, na SZ terén mírně stoupá. Podél Labe je patrný nízký terénní stupeň, místy s drobnými skalními výchozy. Nadmořská výška v území je 166 (Labe) - 191 m/n.

Klimatologie:

Území se nachází v klimatické oblasti teplé, okrsek 42 - teplý, suchý, s mírnou zimou, s kratším svitem slunce. Průměrná roční teplota je 8-9°C, průměrný roční úhrn srážek 550 mm.

Pedologie:

ŘÚ se nachází v regionální jednotce struktury půdního pokryvu oblasti slínů a slinitých jílu s dominantním zastoupením smonic, černoze a černic pelických a vertikálních, geomorfologické jednotce Mělnické kotliny.

Složení půdní mezokombinace:

vůdčí formy: černoze pelické, smonice (slínovatky), hnědé půdy

doprovodné formy: hnědé půdy arenické, černoze arenické, černice

V území se vyskytují BPEJ 2.03.00, 2.05.01, 2.21.10, 2.21.12, 2.30.01, 2.31.01, 2.37.16

Charakteristika hlavních půdních jednotek:

03 - černoze lužní na spraši nebo na spraši uložené na slínu, sgtředně těžké s příznivým vodním režimem.

05 - černoze vytvořené na středně mocné (0,3-0,7 m) vrstvě spraši uložené na píscích, popř. inivní půdy na nivní uloženině s podložím písku. Lehčí, středně výsušné půdy.

21 - hnědé půdy a drmové půdy, rendziny, ojediněle i nivní půdy na píscích, velmi lehké, silně výsušné.

30 - hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na permokarbonských horninách a pískovcích, lehčí až středně těžké, většinou s dobrými vláhovými poměry.

31 - hnědé půdy a rendziny na pískovcích a písčitých větrajících permokarbonských horninách, bez štěrku až středně štěrkovité, vláhové poměry nepříznivé, velmi závislé na vodních srážkách.

37 - mělké hnědé půdy na všech horninách, lehké, v ornici většinou středně štěrkovité až kamenité, v hloubce 0,3 m silně kamenité až pevná hornina. Výsušné půdy.

Fytogeografie:

ŘÚ se nachází ve fytogeografické oblasti termofytikum, obvodu České termofytikum, okresu Střední Polabí, podokresu Všetatské Polabí.

Původními rostlinnými společenstvy byly v nivě Labe Luhy a olšiny, ve výše položených polohách tabule dubohabrové háje.

V současnosti je v území vysoký stupeň zornění. V roztroušeném lesních porostech se vyskytují lužní prvky (topol, vrba), na písčitých substrátech borovice lesní. Na svahu terénního stupně podél Labe jsou místy spontánní, převážně keřové porosty, místy jen zatravnění. V lokalitě opuštěného lomu Lumeck se vyvinul spontánní porost s prvky přirozených porostů - vrba, bříza dub letní aj., z okolních zahrad proniká hojně třešeň.

Hydrologie:

ŘÚ je položeno na břehu Labe. Severozápadní část území odvodňuje vodoteč, pramenící v mokřině za lesem Smetništětem. Tento potok se vlévá do Mlýnského potoka v Kostelci Nad Labem (č.h.p. 1-05-04-021). Mimo tuto vodoteč jsou v území pouze meliorační kanály.

V Zárubech je větší vodní nádrž na okraji Smetništěte. Je obklopená zatravněnou plochou se soliterními převýslými vrkami a březovým hájkem. Zčásti zanesená vodní nádrž je v Martinově.

V území nejsou významné vodní zdroje, nejsou stanovena pásma hygienické ochrany vodních zdrojů. Oblast je mimo CHOPAV. Zátopová území Labe se vyskytují v úzkém pásu pod terénním stupněm na levém břehu a v širokém pásu na pravém břehu Labe. Labe je vodohospodářsky významným tokem.

14.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF), LESNÍ PŮDNÍ FOND (LPF):

ZPF / Kvalita půdy dle BPEJ, organizace ZPF:

Charakteristika zem. půd v území je uvedena v kapitole Přírodní podmínky - pedologie. Půdy v HPJ 03 jsou zařazeny do I. třídy ochrany půdy, O5 ve II. třídě ochrany, 21 ve IV.-V. třídě, 37 v V. třídě ochrany půdy. Z uvedeného vyplývá průměrná až podprůměrná kvalita chudých písčitých půd. Zvýšení úrodnosti je dosahováno pomocí závlah.

V území je vysoký stupeň zornění a vysoký stupeň zcelení pozemků. V současnosti v důsledku restitucí je část malá půdy dočasně neobdělána. V Zárubech je rozsáhlý zemědělský areál, v současnosti je část neužívaná a některé stavby stájí jsou v rozvalinách. Převažuje orná půda, omezený rozsah mají extenzivní ovocné sady. V nivě Labe jsou více zastoupeny trvalé travní porosty, vesměs však mimo ZPF.

Investice do půdy a jejich narušení:

Na značné části ploch jsou provedeny meliorace - odvodnění i závlahy. Rozsah meliorací je uveden v situaci ZPF. Některé zábohy zasahují okraje meliorovaných pozemků.

Síť zemědělských účelových komunikací a jejich narušení:

V území je síť nezpevněných účelových komunikací, které oddělují jednotlivé zcelené hony. Navržené zábohy nikde nepřerušují tuto cestní síť. Přilehlé úseky cest budou využity jako obslužné komunikace pro novou výstavbu.

Zdůvodnění záborů:

Všechny zábohy jsou situovány na okraji současně zastavěného území, resp. zasahují do sZÚ. V navrženém využití převažuje individuální obytná výstavba. V návaznosti na stávající ze. areál se uvažuje rozšíření plochy pro podnikatelské aktivity. Tyto plochy leží na půdách v I. třídě ochrany zem. půdy. Zdůvodnění záborů vyplývá ze souvislosti se stávajícím areálem, včetně využití přístupových cest a technické infrastruktury. Ostatní zábohy se nacházejí na půdách ve IV. a V. třídě ochrany.

Ekologická stabilita, pozemkové úpravy:

V území je zpracováno Mapování krajiny I, II a Okresní generel územních systémů ekologické stability (Ing. Milena Morávková, 1997, 99). Navržené zábohy se nedotýkají prvků ÚSES.

Komplexní pozemkové úpravy v území nejsou zpracovány.

Vyhodnocení záborů ZPF:

Je uvedeno v tabulce záborů ZPF. Třídy ochrany půdy jsou stanoveny podle Metodického pokynu MŽP ze dne 12.6.1996, č.j. OOLP/1067/96.

Vyhodnocení zahrnuje I. (návrh) a II. (výhled) etapu rozvoje obce. Zpracováním připomínek ke Konceptu ÚPO se změnil součet záborů ZPF pro rozvojové plochy výstavby. Došlo ke snížení záborů ZPF ploch výstavby v závazné části ÚPO.

37
Územní plán obce Záruby - Návrh návrhu
textová část

ozn.	k. ú.	ppč	kultura	BPEJ	třída ochrany	plocha/ celkem(ha)	funkční využití	návrh výhled	snížení ekol. vlivu	investice do půdy
1a,b	Z	586/1 586/6 585/2 585/5 585/1	zahrada zahrada zahrada zahrada zahrada	2.21.10	IV	0,26 0,22 0,23 0,06 0,2	OV	N		
						0,97				
2a,b	Z	574/1 278 592/2 574/3	zahrada stav. orná nepl.	2.05.01	V	0,65 0,08 0,1	OV	N		
						0,83				
3	Z	572/1	zahrada	2.05.01	V	0,37	OBD	N		
4	Z	583/5	nepl.	2.05.01	V	0,24	OV	N		
5	Z	545 266 554/3 554/2 169 554/1 556	zahrada stav nepl. zahrada stav. orná orná	2.21.10	IV	0,16 0,03 0,22 0,2 0,36	OV	N		
						0,97				
6a,b	Z	547 548/1	orná orná	2.21.10	I	0,8 0,35	OV,OS	N		
						1,15				
7	Z	562/3	orná	2.21.10	V	0,54	OV	N		
8	Z	541/1 541/2	zahrada zahrada	2.05.01	V	0,01 0,01	OS	N		
						0,02				
9	Z	560/1 560/2	orná orná	2.05.01	V	0,16 0,18	SR	N		
						0,34				
10	Z	562/4	orná	2.21.10	V	0,2	OBD	N		
11	Z	520/1 520/2 521/1	orná orná orná	2.03.00	I	0,2 0,05 0,04	PS	N		
						0,29				
12a, b	Z	273/1 273/2 270 272/1	orná orná orná louka	2.03.00	I	0,25 0,2 0,23 0,05	NK,PS	N		
						0,73				

Ing.arch.Blanka Medová
atelier Praha
Kocliřova 30
198 00 PRAHA 9
tel.: 02/81918023

38
Územní plán obce Záryby - Návrh návrhu
textová část

13	Z	460/1	omá	2.03.00	I	3,9	PS, VZ	N		odv.,závl.
14	Z	311/1	omá	2.03.00	I	0,97	PS	N		odv.,závl.
15	Z	311/2	omá	2.03.00	I	0,8	PS, VZ	N		odv.,závl.
16	Z	268/2	omá	2.03.00	I	1,2	NK	N		závl.
17	Z	221-26	nepl.	2.21.10	V	0,13	OBD	N		
18	Z	217/1	zahrada	2.21.10	IV	0,33	OV	N	0,2 část	odv.,závl.
		166/1	omá			2,47				
						2,8				
19	Z	124/5	omá	2.21.10	IV	1,63	OV	N		odv.,závl.
		146	omá			0,33				
		116/2	zahrada	2.21.12	V	0,29				
						2,25				
20	M	939/2	les	2.21.12	V	0,2	OV	N		
21	M	975/2	zahrada	2.21.12	V	0,21	OV	N	0,2 část	
			omá			0,29				
						0,5				
22	M	971	omá	2.21.12	V	0,2	OS	N	0,2 část	odv.,závl.
23	M	979/14	omá	2.21.12	V	0,26	OV	N	0,2 část	odv.,závl.
		979/10	omá			0,14				
						0,4				
24	M	813/7	omá	2.21.12	V	0,15	L	N		
		813/9	omá/les			0,09				
						0,24				
25	M	899/1	omá	2.31.01	IV	0,68	OS	N		odv.
				2.03.00		1,32				
						2,0				
26	M	899/1	omá	2.31.01	IV	1,44	PS	N	část	odv.
				2.03.00		0,36				
						5,0				
27	M	847/1	omá	2.31.01	IV	2,5	PS	N		
A	Z	498	omá	2.03.00	I	0,52	OV	V		odv.
		497/1				0,51				
		460/9				0,02				
		460/2				2,13				odv.,závl.
		460/3	zahrada			0,03				odv.,závl.
		500/3	omá			0,1				
		500/11				0,1				
		500/12				0,1				
		500/13				0,1				
		480/1				3,47				
		551/2		2.21.10	IV	0,07				
		551/3		2.03.00		0,03				
		550	zahrada	2.21.10		0,51				
		553/3	omá			0,48				
		553/4				0,16				

Ing.arch.Blanka Medová
atelier Praha
Koclířova 30
198 00 PRAHA 9
tel.: 02/81918023

		553/5				0,33				
		553/7				0,04				
		548/1				0,08				
		553/1				1,0				
		548/4				0,35				
						10,09				
B	Z	532	louka	2.21.10	I	0,2	L	V		
		536	orná			0,23				
		544	orná			0,05				
						0,48				
C	Z	532	louka	2.21.10	I	0,6	NK	V		
		536	orná			0,7				
		544	orná			0,1				
						1,4				
D	Z	124/5	orná	2.21.10	IV	1,53	OV	V		odv.,závl.
		136/2	louka			0,14				
		124/5	orná			0,7				
						2,37				
E	M	899	orná	2.31.01	IV	2,27	PS	V		odv.
součet záborů						46,35 ha				

LPF / Pozemky určené k plnění funkce lesa - základní údaje:

Celková výměra pozemků plnících funkci lesa v k.ú. Zárby je 18,66 ha, z toho porostní půda je 18,64 ha. Jsou součástí identif. plochy č.453.

identif. plocha	celková výměra (ha)	žehličnatý p.	zásoba listnatý porost	celkem
A 10 6	0,81	103	65	168
E 10 6	10,66	1598	164	1762
G 10 6	7,17	294	68	362
453 celkem	18,64	1995	297	2292

Pozemek p.č. 939/2 v k.ú. Martinov zařazený do kultury les o výměře 0,2 ha je navržený k zastavění jako návrhová plocha rozvoje č.20 obytná všeobecná (OV). Soukromý pozemek p.č. 813/9 v k.ú. Martinov (orná půda) funkčně vymezený jako plocha obytná všeobecná (OV) o výměře 0,09 ha je pod č.24 na žádost majitele navržený k zalesnění. Oba pozemky jsou popsány v kapitole 4.3 Rozvojová území, etapizace, charakteristika vybraných ploch ZÚ.

14.3 OCHRANA PŘÍRODY:

Zvláště chráněná území přírody (maloplošná)

1 ZÁRYBSKO - zbytek zazemněného labského meandru podkovovitého charakteru s bočními vyschlými rameny, střídavě mokřady a louky, přirozená společenstva rákosin, vysokých ostřic, křovinatých vrb a olšin, společenstva

hydrofilních luk, výskyt obojživelníků, chrostíků a dalšího vodního hmyzu, úkryt polní zvěře.

- 2 NA CIHELNĚ - potok na okraji lesního porostu, břehy zamokřené s rákosovými porosty, vlhkomilnými keři a stromy (vrby, olše, topol, jasan, bříza; na suchší terase borovice, dub, část. OP vodního zdroje. Vlhké polokulturní nekosené louky mezi potokem a lesem, místy nálet olší a vrb. Borový háj na písčích na zvlněném terénu, místy terénní deprese s bukem lesním a vlhkomilnou vegetací

Významné krajinné prvky

- 1 NA RYBNÍČKÁCH - mokřadní společenstva podél Poleradského potoka, v lemu částečně až silně ruderalizovaný trávník, ovlivněno splachem polí, výskyt druhů ptactva vázaných na rákosiny
- 2 ZÁMECKÝ PARK V ZÁRYBECH - malý lesopark v zástavbě, uměle založený vyspělý porost s významným podílem dřevin přirozené dřevinné skladby a kultivarů, výstavky stromů; nejkvalitnější dřeviny navrženy za památné stromy.
- 3 RYBNÍK V ZÁRYBECH - umělá vodní nádrž upravená až přírodě blízká, s břehovými porosty, mírná úprava dna břehů a hráze přirozenými materiály; navazuje travnatá plocha se smutečními vrbami bílými navrženými k vyhlášení památnými stromy
- 4 RYBNÍČEK V MARTINOVĚ - mokřadní společenstvo a navazující plně vyvinuté vodní a pobřežní společenstvo mírně narušené; navazující březová doubrava
- 5 V SAZENÉM - bývalý lůmek a navazující svah k Labi postupně zarůstá keři a stromy; terénní deprese s rákosem, třtinou křovištní; ohroženo skládkováním
- 6 LOM U MARTINOVA - vytěžený opuštěný lom, značně hluboký, s přirozenými až mírně narušenými společenstvy, na dně vyvinuty vodní a mokřadní společenstva; navazuje zpustlý sad, ohroženo skládkováním
- 7 VELKÉ KUSY - polní lesík izolovaný v lánech orné půdy, převažuje dub zimní, lípa malolistá, borovice lesní, významný úkryt polní zvěře
- 8 ČERNÁ SKÁLA - skalnatý pahorek s opuštěným lomem porostlý náletem dřevin; skála a lom - přirozená až mírně narušená stepní společenstva; v lemu skládkování kameniva, u silnice četné černé skládky

Památné stromy

vyhlášené

LÍPA MALOLISTÁ „MACHÁČKOVA“ - p.č.733/3, před č.p.1

TOPOL ČERNÝ - p.č.721, u přívozu Labe

LÍPA MALOLISTÁ - p.č.1005/5, u kamenného kříže vedle zvoničky v Martinově

navržené k vyhlášení

VRBA BÍLÁ SMUTEČNÍ 6 KS - na návsi kolem rybníka v Zárubech

LÍPA VELKOLISTÁ - p.č.527/1, v zahradě MŠ v Zárubech

JAVOR MLÉČNÝ 2x, JAVOR MLÉČNÝ LORBERGII, JASAN ZTEPILÝ, TOPOL BÍLÝ

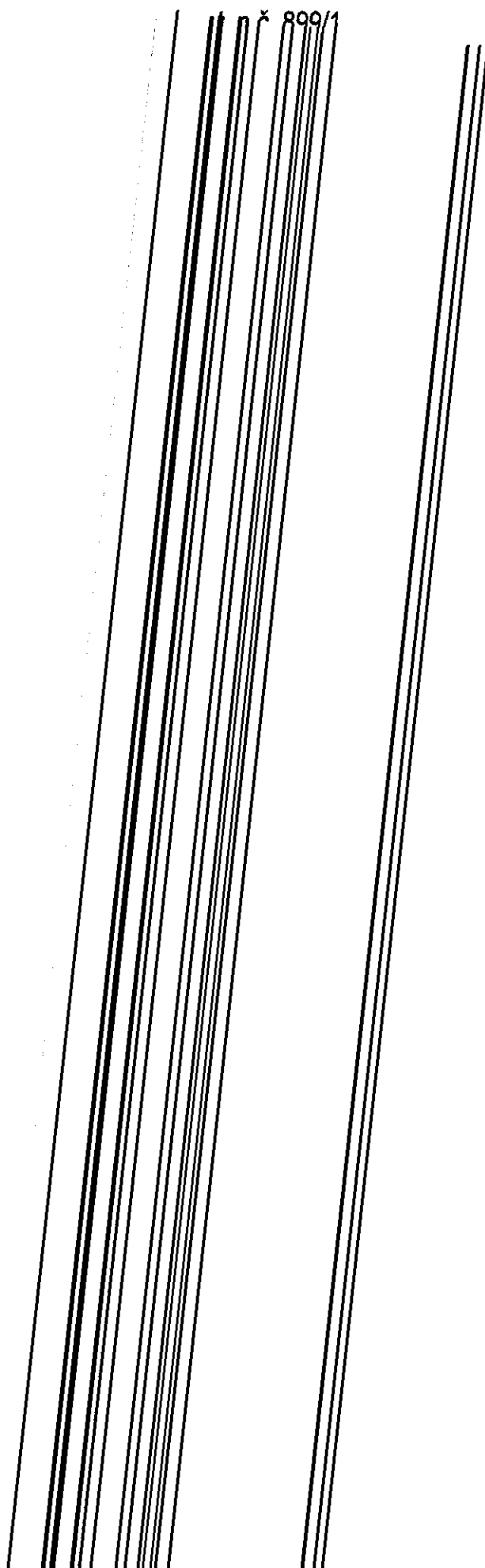
LINDA 3x, TIS, LÍPA SRDČITÁ, JAVOR BABYKA, JILM HABROLISTÝ - p.č. 572/1, bývalý zámecký park v Zárubech

LÍPA MALOLISTÁ - p.č. 1005/5, z druhé strany kříže vedle zvoničky v Martinově

Významné stromy

AKÁTY, LÍPY - p.č. 524/1, U kapličky v Zárubech

LÍPA 4x - parčík kolem památníku na konci Martinova, p.č. 809/1



VRBA - v ohybu cesty z Martinova na Palpost, p.č. 899/1

VRBA 2x - v ohybu vodoteče - hranice katastrů jižně od obcí, p.č. 166/1

TOPOL ČERNÝ - u cesty mezi areálem ZD a hranicemi katastru s Polerady, v části
JZ od silnice II/101

14.4 ÚZEMNÍ SYSTÉMY EKOLOGICKÉ STABILITY

Útvary a prvky ÚSES jsou navrženy podle metodiky MŽP od Jiřího Lova a kol. z r. 1995. Pro minimální šířky lokálních/regionálních biokoridorů platí zásady:

- lesní společenstva 15 m/ 40 m
- společenstva mokřadů a luk 20 m/ 40 a 50 m
- společenstva stepních lad 10 m/ 20 m

LINIOVÉ ÚTVARY

Nadregionální biokoridor Labe NRBK

mezinárodně vyhlášen a propojen jako nosný liniový prvek kostry ekologické stability krajiny, tradičně doprovázený přírodními nebo přírodě blízkými významnými útvary ekologické stability vhodnými k rozvoji;

do katastrů Záryb a Martinova zasahuje především v celé délce ŘÚ podél řeky svou levobřežní částí, chudou na útvary ekologické stability v důsledku umělé regulace toku; biokoridor je posílen souvislým zdvojením vymezených a navržených útvarů ekologické stability v levobřežních porostech;

na pravém břehu se nadregionální biokoridor rozšiřuje v ŘÚ na část zvláště chráněného maloplošného území „Zárybsko“ a vymezeného lokálního biocentra 1. kolem meandrujícího původního toku

podél Labe vykácené staré topoly pyramidální, nově vysazeny stromky javorů mléčů, travinobylinný lem

stupeň stability 3 - 4

Lokální biokoridor (číslování souhlasné s výkresy č.1, 5)

funkční (LBKf)

1. remíz a stromořadí vzrostlých dřevin (zejm. topol, vrba, nově vysaz. javor) kolem labského přívozu,

lesík mezi Labem a původní jádrovou obcí navazuje na mokřadní společenstvo a malý rybníček na soukromém pozemku,

u přívozu vyhlášený památný strom - topol černý

stupeň stability 3, 4

4. Záhořská svodnice - regulovaná vodoteč s vyvinutými vodními a pobřežními společenstvy přirozeného druhového složení, olše, vrba, jasan, bez, rákos

stupeň stability 3, 3 - 4

5. U Černé skály - mokřadní společenstvo podél železničního náspu, převažuje olše, topol, jasan, vrby

stupeň stability 3

6. pokračování VKP1 - mokřadní společenstvo podél železničního náspu, převažuje olše, topol, jasan, vrby

stupeň stability 3

návrh (LBKn)

1. mezofilní trávník silně zruderizovaný,

zanedbané kulticenózy (sad, louky) a segenální společenstva podél příbřežní pěší komunikace mezi LBCf1 a LBKf1 navrženy ke kultivaci a propojení stávajících funkčních útvarů ekologické stability

2. Na okrouhlíku - meliorační příkop uprostřed souvislých ploch orné půdy mírně až silně narušená pobřežní společenstva nízké ekologické stability navrženo k doplnění stávajících segenálních společenstev a LBCn6 pobřežním dřevinným a travinokřovinným porostem v přirozené skladbě

3. Na okrouhlíku - pokračování linie koridoru melioračního příkopu uprostřed souvislých ploch orné půdy po hranicích katastrů navrženo k doplnění stávajících segenálních společenstev a LBCn6 dřevinným a bylinným liniovým porostem v přirozené skladbě

5. U Černé skály - mokřadní společenstvo podél železničního náspu, převažuje olše, topol, jasan, vrby

doplnění LBKf na hranice katastru

Interakční prvek (značení souhlasné s výkresy č.1, 5)

funkční (IAPf)

a) travinokřovinný okraj železničního náspu, částečně až silně ruderalizovaný trávník, nitrofilní společenstva

stupeň stability 2 - 3

c) V žabrově - polní hnojiště lemované linií topolu černého a bezu černého

stupeň stability 2 - 3, 0

d) plocha kulticenóz - zahrad, sadů a kosených luk; mezofilní ruderalizovaný trávník, trávník, jabloně, ořešáky

na plochách určených v ÚPN Záruby výhledově k zastavění

stupeň stability 3

f) terénní deprese - bývalý lůmek na okraji lesního porostu, akát, bříza, borovice, vrba, duby, topol, ostružiník; významný úkryt polní zvěře

stupeň stability 3

g) mezofilní trávník podél meliorační strouhy na okraji sZÚ

stupeň stability 3

h) mezofilní trávník, zanedbané kulticenózy (sad, louka) na svahu k Labi

stupeň stability 3

i) kulticenóza - borový lesík na okraji sZÚ

stupeň stability 3 - 4

j) vlhké záhumenky statků původní obce, zanedbané kulticenózy (sad, louka), mezofilní trávník, rákos, křoviny

stupeň stability 3

k) terénní nerovnost uprostřed ploch segenálních společenstev s keřovým a bylinným pokryvem; významný úkryt polní zvěře

stupeň stability 3

l) kulticenoza - lesík akátů a topolů černých na V okraji sZÚ, významný úkryt polní zvěře

stupeň stability 3

m) kulticenoza na sportovních a rekreačních plochách s fotbalovým hřištěm;

celý areál je lemován a oddělován jednoduchým nebo dvojitým stromořadím lip, s nesystematickým vysázeným nebo spontánním náletovým keřovým patrem na části mezofilního trávníku mezi terénním zlomem a silnicí,

proti větrné erozi z polí plocha chráněna lesíkem topolů černých

stupeň stability 2 - 3

n) bývalý topolový háj dnes zarostlý spontánními náletovými porosty topolu černého podél regulované meliorační vodoteče zruderalizovaný mezofilní trávník a částečně mokřadní společenstva

plocha v konfliktu s návrhovou plochou rozvoje pro průmyslovou výrobu a sklady

stupeň stability 3

p) ruderalizovaný mezofilní trávník na počátku krátkého přítoku Poleradského potoka

stupeň stability 2

q), u) komunikace jsou významnou spojnicí různých útvarů ekologické stability, (motorová obslužná komunikace JV od Martinova na konci sZÚ, komunikace II/101 v k.ú. Martinov)

oboustranný liniový interakční prvek v podobě stromořadí s bylinným patrem v přirozené skladbě

r) ruderalizovaný mezofilní trávník na počátku VKP 5

stupeň stability 2 - 3

návrh (IAPn)

a) travinokřovinný okraj železničního náspu, bylinné a dřevinné patro v přirozené skladbě - pokračování funkčního prvku

b) zruderalizovaný mezofilní trávník nízké ekologické stability podél účelové komunikace navržen k doplnění o dřevinné patro v přirozené skladbě

u cesty významný strom - topol černý

e) podél vodoteče navrženo propojení prvků d), f) bylinným a dřevinným patrem v přirozené skladbě

o), q), t) komunikace jsou významnou spojnicí různých útvarů ekologické stability (účelová komunikace SV od Martinova, z Martinova na „Palpost“, napojení motorové obslužné kom. na VKP7)

navrženy k doplnění na jednostranný resp. oboustranný liniový interakční prvek v podobě stromořadí s bylinným patrem v přirozené skladbě až po hranice katastru

o) zruderalizovaný mezofilní trávník nízké ekologické stability podél účelových komunikací navržen k jednostrannému doplnění o dřevinné patro v přirozené skladbě

s) návrh liniového prvku kulticenoz přibřežních společenstev dřevinného a bylinného patra podél pobřežní pěší komunikace, propojující útvary ekologické stability až na hranici katastru

PLOŠNÉ ÚTVARY A BODOVÉ PRVKY

Lokální biocentrum (číslování souhlasné s výkresy č.1, 5)

funkční (LBCf)

1. součást nadregionálního biokoridoru Labe a navrženého maloplošného zvláště chráněného území přírody „Zárybsko“

porosty vodních společenstev, vysokých ostřic a rákosin, nálet keřových vrb

stupeň stability 4 - 5

2. Olšina u Labe, vymezeno k posílení nadregionálního biokoridoru Labe na tomto břehu chudém na zbytky původních pobřežních porostů v důsledku úprav toku; podmáčený porost u Labe mezi plochami segenálních společenstev; olše, vrby, jasany, topoly

stupeň stability 4

3. přírodě blízká liniová společenstva na svahu k Labi se zastoupením druhů přirozené skladby, javor, duby, bříza, jilm, bříza, jeřáb, topoly, lípa, šípková růže, hloh

stupeň stability 3 - 4

návrh (LBCn)

2. Olšina u Labe, navrženo k doplnění vymezeného lokálního biocentra 2. na stávajícím zamokřeném cípu orné půdy

3. navrženo k doplnění vymezeného lokálního biocentra 3. na stávajícím cípu orné půdy

4. navrženo k posílení vymezeného lokálního biokoridoru a rozšíření významného krajinného prvku 1 NA RYBNÍČKÁCH - mokřadní společenstva podél Poleradského potoka - na orné půdě mezi potokem a železničním náspem jako vymezeným a navrženým interakčním prvkem a) s travinokřovinným porostem

5. Na vitině - svah k nivě Labe kolem ústí Poleradského potoka do Labe navržen k propojení v celistvý útvar;

přírodě blízká liniová společenstva, přirozená druhová skladba dřevinného i bylinného patra navržena k rozšíření na stávající plochy segenálních společenstev a mezofilních trávníků nízké ekologické stability

6. Na okrouhlíku - meliorační příkop uprostřed souvislých ploch orné půdy mírně až silně narušená pobřežní společenstva nízké ekologické stability se dvěma významnými stromy (vrby), jejichž význam spočívá zejména v jejich ojedinělosti navržena k doplnění zákrutu příkopu na stávající ploše segenálních společenstev dřevinným a travinokřovinným porostem v přirozené skladbě

Památné a významné stromy (vyhlášené, navržené k vyhlášení)

viz 14.3 Ochrana přírody

15. HYGIENA PROSTŘEDÍ:

15.1 OVZDUŠÍ

Nejvíce postiženou složkou životního prostředí a zároveň složkou, která má největší přímý vliv na lidské zdraví je ovzduší. Okres Mělník je vyhláškou č.41/1992 Sb. vyhlášeno územím vyžadujícím zvláštní ochranu ovzduší. Pět velkých zdrojů znečištění mělnického okresu je mezi vybranými zdroji, které podléhají regulaci. Většina těchto zdrojů leží vůči ŘÚ obce Záryby po směru převládajících větrů, takže přestože Záryby a Martinov jsou hraničními katastry okresu Mělník, ovzduší v obci celkovými hodnotami snižuje stupeň kvality prostředí.

ÚPN OBCE Záryby nemá takový rozsah pravomocí a působnosti, aby mohl zásadněji přispět ke zlepšení globální kvality ovzduší v obci. Lokální zlepšení obytného prostředí díky dostatku, intenzitě a kvalitě ploch zeleně a částečně i vody v obcích není pro zlepšení kvality ovzduší podstatné.

Ing.arch. Blanka Medová
atelier Praha
Koclířova 30
198 00 PRAHA 9
tel.: 02/81918023

15.2 ODPADY

Obce jsou podle zákona 238/1991 Sb.(zákon o odpadech) považovány za původce komunálních odpadů, vznikajících na jejich území.

Za odpadové hospodářství u ostatních odpadů, které vznikají na území obce (z průmyslu, zemědělství, stavebnictví, zdravotnictví atp.) jsou zodpovědní jednotliví původci.

Domovní odpad je shromažďován do běžných sběrových nádob a kontejnerů. ObÚ Záryby má uzavřenu smlouvu o odvozu a likvidaci pevného domovního odpadu s firmou RPS - Ekologie, s.r.o. Praha.

Smlouvu o provádění kontejnerového separovaného sběru druhotných surovin má ObÚ Záryby uzavřenu s firmou BOS, s.r.o. Kralupy n.Vlt.

Na odpadovém hospodářství obce se podílí také firma Relimex, s.r.o. Praha s filiálkou v Martinově, která sbírá, lisuje a odváží kancelářský papír. V areálu této firmy bude recyklační dvůr pro obec.

16. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY:

Plochy a trasy veřejně prospěšných staveb jsou vyznačeny v grafické příloze ÚPN OBCE Záryby ve výkrese č.7 - Veřejně prospěšné stavby, M 1/5000.

16.1 SÍŤ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:

I kanalizace - I/1 výtlačný řad ze Záryb do Kostelce n.L.

Tato veřejně prospěšná stavba (VPS) liniového charakteru slouží výhradně veřejným potřebám obyvatel Záryb a Martinova, přestože se nenachází v celé délce 2 630 m v ŘÚ ÚPN OBCE Záryby, tedy v katastrech těchto obcí.

Prvních cca 1 020 m výtlačku na hranice katastrů Záryb a Kostelce n.L. začíná sběrnou čerpací jímkou s armaturní šachtou u kapličky na křižovatce u ZD v Zárybech. Ta bude po dobu budování veřejné kanalizace v obcích sloužit pro svoz splašků. Odtud budou splaškové vody přečerpávány a výtlačkem odváděny do kombinované gravitační a tlakové kanalizace a na ČOV v Kostelci n.L. Od hranic katastrů po zaústění výtlačku do kanalizace v Kostelci n.L. na SZ za kasárnami je délka VPS I/1 cca 1 611 m.

- I/2 veřejná kanalizace v obcích

VPS I/2 zahrnuje celý veřejný kanalizační rozvod v obcích včetně na ní osazených provozních zařízení, její gravitační a tlakové stoky a větve, další sběrné čerpací jímky pro jímání splašků z gravitačních a tlakových větví rozvodu v SZ části obce Záryby, výtlač pro jejich přečerpání do první jímky u ZD. VPS jsou i části kanalizace dobudované v návrhovém období pro odkanalizování návrhových rozvojových ploch.

Součástí VPS I/2 jsou i přípojky k objektům vzniklých nebo vznikajících a provozovaných k veřejnému prospěchu obyvatel obcí: ObÚ Záryby, sokolovně, škole, školce a zdravotnickému zařízení, příp. přípojka k veřejnému vybavení obecního sportovního zařízení u fotbalového hřiště.

II plynofikace - II/1 STL plynovod z Kostelce n.L. do Záryb

Tato VPSII/1 liniového charakteru slouží výhradně veřejným potřebám obyvatel Záryb a Martinova, přestože se nenachází v celé délce v ŘÚ ÚPN OBCE Záryby, tedy v katastrech těchto obcí.

Prvních cca 1 810 m plynovodu začíná kulovým ventilem vysazeným na rozvod STL plynovodu v Kostelci n.L. u kasáren a je veden společným koridorem sítí technické infrastruktury k hranicím katastrů Záryb a Kostelce n.L. Zbylé STL vedení VPS II/1 do Záryb je v ŘÚ.

- II/2 veřejný STL plynovod v obcích

STL rozvod po obcích včetně ventilů pro ovládání jednotlivých STL větví jsou v ŘÚ VPS II/2, kam se počítají i části plynovodu dobudované v návrhovém období pro obsluhu návrhových rozvojových ploch.

Spadají sem i přípojky k objektům vzniklých nebo vznikajících a provozovaných k veřejnému prospěchu obyvatel obcí: ObÚ Záryby, sokolovně, škole, školce a zdravotnickému zařízení, příp. přípojka k veřejnému vybavení obecního sportovního zařízení u fotbalového hřiště.

III elektrifikace - III/1 vzdušné vedení VN 22 kV

V návrhovém období ÚP je plánováno napojení řešeného území Záryby na hlavní vedení 22 kV z transformovny Brandýs n.L. Toto **dvojité vedení VN 22 kV** je od hranic katastrů Martinova a Brandýsa n.L. součástí VPSIII/1. V místě stávající TS Aquaplast (navržené k přemístění podél cesty k hranici rozvojové plochy průmyslu) se rozděluje.

Nově **navrhovaná větev vzdušného vedení VN 22 kV** obchází ZÚ Martinova z jihu a potom podél účelové komunikace. SV za Martinovem u výhledové rozvojové plochy „D“ se napojuje na stávající vedení k TS „U lesíka“.

Součástí VPSIII/1 jsou navržená **přípojná vzdušná vedení VN 22 kV**, která odbočují k navrhovaným trafostanicím.

Přívodní vedení stávajících trafostanic TS U kapličky a TS ZD svými značně omezují využití rozvojových ploch 15, 16. V návrhovém období bude jejich **přívodní vedení od TS U bytovek kabelizováno**.

Příkon z rozvodné sítě je počítán pro vytápění a přípravu TUV v obci do doby vybudování plynovodu jako jediné a dále v návrhovém období jako variantní medium k zemnímu plynu.

- III/2 trafostanice 22/0,4 kV

Výkon trafostanic 22/04 kV je podle průzkumu nároků obyvatel provedeného ObÚ počítán do doby vybudování plynovodu jako jediné a dále v návrhovém období jako variantní medium k zemnímu plynu pro vytápění a přípravu TUV v obcích. Předpokládaná potřeba elektrického výkonu v jednotlivých lokalitách vychází z této energetické bilance: RD - po 14kW, BJ - po 11kW

Pro zásobení ploch rozvoje v návrhovém období jsou navrženy nové **TS 1-4**.

Stávající TS jsou navrženy v návrhovém období k **rekonstrukci resp. posílení** na 630 resp.1000 kVA.

Pro návrhovou lokalitu 18, 19 je počítáno s rekonstrukcí stávající trafostanice **TS U bytovek** na typovou o výkonu 630 kVA a nově navrhovanou **TS 3**.

Pro plochy průmyslu u vjezdu do Záryb bude **TS U kapličky** přeložena do kabelové 2x 630 kVA s náhradou **TS 2** za **TS ZD**.

TS Aquaplast bude do r. 2010 přeložena na hranici rozvojových ploch průmyslu do polohy **TS 4** (viz grafická část).

Pro návrhové plochy v Martinově bude rekonstruována **TS Sloupová** na 630 kVA.

16.2 KOMUNIKACE:

IV veřejné obslužné motorové komunikace

Komunikace pro motorovou dopravní obsluhu sZÚ jsou vesměs v neuspokojivém stavu. **Rekonstrukce a rozšíření komunikací, rekonstrukce nebo vybudování chodníků, odvodnění a jiných technických zařízení silničních těles** jsou VPS IV, jak je vyznačeno v grafické části ÚPN OBCE Záryby - výkresu č. 7 - Veřejně prospěšné stavby.

Z grafické části ÚPN OBCE Záryby - výkresu č. 1 - komplexního urbanistického výkresu s dopravou - je patrné koncepční řešení dopravní obsluhy návrhových rozvojových ploch **veřejnými motorovými komunikacemi s chodníky nebo sjezdovými chodníky s předností pěších.**

Technická řešení těchto komunikací včetně doprovodné zeleně budou vycházet ze zpracované podrobnější PD. Předpokládá se v úprava silničního svršku a povrchu chodníků s pevným povrchem (živičným nebo betonovou dlažbou), odvodnění do dešťových svodů podél komunikací. Celková šíře takto budovaných nebo upravovaných komunikací nepřesáhne 13 m, včetně odvodňovacích příkopů.

VPStavbou IV je budování **bezbarierových úprav** na veřejných komunikacích.

V pěší a cyklistické komunikace

ŘÚ prochází několik stávajících **pěších a cyklistických tras** různého významu, od tras zahrnutých do celostátních a nadnárodně regionálních projektů po místní komunikace. Budování a rekonstrukce těchto cest pro zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny je veřejně prospěšným zájmem obyvatel Záryb a Martinova. Takové cesty nebudou účelovými komunikacemi, dopravní obsluha produkčních ploch bude jednoznačně segregována. Cesty budou technicky řešeny jako zpevněné s vodě propustným povrchem. Technická řešení těchto komunikací včetně doprovodné zeleně budou vycházet ze zpracované podrobnější PD.

Nově navrhovaná **pěší a cyklistická lávka** přes Labe v místě bývalého přivozu do Křenku není součástí ŘÚ. Slouží oboustranně veřejným potřebám obyvatel Záryb, Martinova a Křenku, může se stát součástí VPS V.

VPStavbou je budování **bezbarierových hlavních pěších přechodů** motorových komunikací v obcích popř. dalších bezbarierových úprav na veřejných komunikacích.

16.3 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVEBNÍ ČINNOST:

VI rozšíření správního administrativního centra obce + parking (P)

Částečně rekonstruovaný objekt ObÚ v Zárybech v současné době provozně dostačuje provozním požadavkům. V návrhovém období se předpokládá vybudování důstojného správního centra prosperujících obcí včetně napojení na nově budované sítě techn. infrastruktury. Jeho součástí bude dostatečná zpevněná plocha pro stání v klidu.

VPStavbou je budování bezbarierových úprav ve veřejně přístupných objektech veřejné vybavenosti.

VII rekonstrukce Sokolovny

Provozu architektonicky kvalitní budovy Sokolovny v jádru původní obce brání probíhající soudní restituční spory, nejasné majetkové vztahy a celková

zchátralost objektu. Přitom v tomto objektu má obec značný nevyužitý potenciál jako centra sportovního a kulturně společenského využití obyvatel, zejména mladých a nejstarších problémových skupin obyvatel.

Rekonstrukce může být provedena jen podle schválené PD, kde účastníkem řízení bude nadřízený orgán ochrany památek a zpracovatel ÚPN OBCE Záryby.

Bude zachována vnější hmota objektu a její členění, vnitřní prostorové řešení a funkční rozvržení hlavních prostorů objektu. Členění fasád objektu dodrží současné proporce a měřítko, začlení se do stávajícího řádu. Dále zde platí regulační zásady pro urbanisticky chráněnou zónu, jejíž je sokolovna významnou součástí. Tyto jmenovité regulace mají pro rekonstrukci sokolovny přednostní závaznost proti souběžným obecným zásadám viz dále.

VPStavbou je budování bezbarierových úprav ve veřejně přístupných objektech veřejné vybavenosti.

17. ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ:

Po schválení čistopisu ÚPN OBCE Záryby po dohodě s pořizovatelem a nadřízeným orgánem ÚP bude mezi pořizovatelem a zpracovatelem uzavřen dodatek Smlouvy o dílo o zpracování Schématu hlavního výkresu podle novelizovaného Zákona č. 50/1976 Sb. a navazující vyhlášky č. 131/1998 Sb.

Zpracovatel nabízí dále podrobné proškolení zaměstnance(ů) ObÚ Záryby, stavebního odboru MÚ Kostelec n.L. o využití ÚPN OBCE Záryby v praxi pro poradenství a stavebně správní činnost.

18. DOLOŽKA CIVILNÍ OCHRANY

byla k ÚPN OBCE Záryby zpracována s přihlédnutím k vyhlášce č.377/92 Sb. a vyhlášce č. 84/1976 Sb.

UKRYTÍ OBYVATEL V PROTIRADIAČNÍCH ÚKRYTECH BUDOVANÝCH SVĚPOMOCÍ (PRÚ - BS):

Ukrytí obyvatel v obci Záryby je plánováno výhradně v protiradiačních úkrytech budovaných po vyhlášení stupňů pohotovosti svěpomocí obyvatelstvem.

Stálé tlakově odolné úkryty ani stálé protiradiační úkryty na katastrálním území obce neexistují.

Podle plánu ukrytí se pro obyvatele obce uvažuje se zřízením a uvedením do pohotovosti po vyhlášení stupňů pohotovosti **22 PRÚ - BS** s celkovou kapacitou **742 osob**. Dále je plánováno zřídit **2 PRÚ - BS** pro žactvo s kapacitou **70 osob**, **4 PRÚ - BS** pro osazenstvo objektů (např. výrobních atp.) s kapacitou **30 osob**.

Celkem podle plánu ukrytí by bylo možno v **28 protiradiačních úkrytech budovaných svěpomocí ukrýt 842 osob**, což je víc, než je trvale i přechodně bydlících obyvatel Záryb. Porovnáním základních listů úkrytů se závěry Průzkumů a rozborů ÚPN OBCE Záryby bylo zjištěno, že některé stavební změny se týkaly objektů, kde plán ukrytí počítá s prostory pro PRÚ - BS. Celkově je možné říci, že se počet

objektů v obci ani jejich kapacita nesnížily a proto se nedá počítat s úbytkem prostorů vhodných pro případné zřízení PRÚ - BS.

Vzhledem k rozsahu navrhovaného rozvoje obce ve sféře bydlení i hospodářských a komerčních činností na speciálně k tomu určených plochách a k tomu, že se podstatně snížil počet zaměstnanců ve stávajících areálech hospodářských objektů, jeví se přebytek možností ukrytí obyvatelstva v případě ohrožení jako dostatečný i v úrovni návrhu.

Celkově se dá na úrovni podrobnosti ÚPN OBCE konstatovat, že v případě vyhlášení mimořádných opatření disponuje obec Záryby dostatečnou kapacitou ukrytí v protiradiačních úkrytech budovaných svépomocí po celé návrhové období (do r. 2010) i dále.

SYSTÉM VAROVÁNÍ OBYVATEL ZA MIMOŘÁDNÝCH SITUACÍ :

Za takové mimořádné situace je pokládána např. průmyslová havárie, branná pohotovost státu, záplavy atp.

Varování obyvatelstva za mimořádných situací je organizováno pomocí celostátního sirénového systému, který je při celostátním ohrožení ovládán centrálně, při regionálním a lokálním ohrožení z ovládacího střediska na OkÚ Mělník se stálou službou.

Obec Záryby má vlastní sirénu napojenou na celostátní sirénový systém. V návrhovém ani výhledovém období se nepočítá s rozšiřováním těchto zařízení pro obec z prostředků civilní ochrany.

Pro varování obyvatel obce, ev. sdělení doplňujících informací a pokynů pro chování lidí za mimořádných opatření lze využít rovněž místní rozhlas ovládaný z budovy ObÚ.

OHROŽENÍ OBYVATEL V PŘÍPADĚ POVODNĚ :

Ohrožení obce stoletou vodou je patrné z P+R ÚPN OBCE Záryby, kde je vyznačen rozsah inundačního území pod hranicí Q100. Zasahuje na levém břehu Labe díky nespojitému systému zemních valů a protipovodňových hrází poměrně malou plochu, která do ZÚ zasahuje jen v severozápadní části Záryb - - několik nejseverněji položených objektů v původních stacích kolem staré návsi. V inundačním území nesmí být uloženy zdraví škodlivé chemikálie. Plochy navrhovaného a výhledového rozvoje obce jsou položeny mimo toto území.

Hladina desetileté vody je nižší, než hladina vody stoleté. ZÚ ani navrhované a výhledové plochy rozvoje obce do území pod hladinou desetileté vody nezasahují.

V materiálech CO je uvažováno s ohrožením území podél řek Vltava a Labe v případě vzduť jejich hladiny při havárii na přehradě Orlick na Vltavě. Vzduť hladina vystoupí na úroveň kóty 166 m.n.m. a ohrožení na Labi končí pod jezem v Kostelci n.L.

OHROŽENÍ OBYVATEL V PŘÍPADĚ MOŽNÉ PRŮMYSLOVÉ HAVÁRIE :

Z průmyslových objektů v bezprostředním i širším okolí obce Záryby může z hlediska případné průmyslové havárie únikem nebezpečných škodlivin ohrozit ŘÚ ÚPN Spolana Neratovice a.s. Dalším ohrožujícím faktorem je přeprava nebezpečných látek po železnici vzdálené od obce 1,9 km.

V případě úniku nebezpečných koncentrací zdraví škodlivých plyných látek ze Spolany Neratovice a.s. a cisteren ČD (zejm. chlór, čpavek) je formou havarijních karet zpracována prognóza předběžného vyhodnocení dosahu šíření těchto škodlivin. V havarijní složce ObÚ Záryby jsou karty týkající se variant ohrožení obce.

Konkrétní pokyny a informace o chování obyvatelstva v případě ohrožení zdraví škodlivými látkami obsahuje brožura „Jak jednat v případě vzniku mimořádné události, havárie, nehody v mělnickém regionu, která byla distribuována do každé domácnosti obce. Doplňující informace o přízemní meteorologické situaci, druhu a předpokládaném šíření škodlivé látky, jejím účinku na lidský organismus a údaje o nebezpečné a zraňující koncentraci získá ObÚ Záryby u stálé služby Nouzového a ekologického střediska OkÚ Mělník.