

# OBEC ZÁRYBY

## kraj Středočeský

### Regulační plán č. 4 zóny Záryby sever

Textová část

Grafická část

**Objednatel:**

Obec Záryby

Obecní úřad v Zárybech č.p. 147

277 13 Kostelec nad Labem

**Pořizovatel:**

Obecní úřad Záryby

Autorizovaná osoba pořizovatele:

Ing. arch. Martina Bredová,

Alešova 404, 250 82 Úvaly

**Zpracovatel návrhu regulačního plánu:**

**Autor:**

Doc. Ing. arch. Ivan Horký, DrSc.

autorizovaný architekt

**Spolupráce:**

Bc. Jakub Kyselovič

**Datum: 1. 6. 2023**

<b>Záznam o účinnosti</b>	
označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Záryby
datum nabytí účinnosti	
pořizovatel	Obecní úřad Záryby, Záryby 147, 277 13 Kostelec nad Labem
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Bc. Milan Šťastný
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	starosta
podpis	otisk úředního razítka

## **Opatření obecné povahy č. Regulačního plánu RP 4 Záryby sever**

Zastupitelstvo obce Záryby, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 69 odst. 2 stavebního zákona, v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“),

**vydává**

**na základě usnesení č. .... ze dne 26. 7. 2023 Regulační plán RP 4 Záryby sever.**

.....  
Patrik Vacek - místostarosta

.....  
Bc. Milan Šťastný – starosta

<b>Obsah textové části:</b>	<b>str.</b>
<b>A. Vymezení řešené plochy</b>	<b>6</b>
<b>B. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.</b>	<b>7</b>
B. 1. Urbanisticky významné prostory a památkově chráněné objekty.	7
B. 2. Způsob využití řešeného území.	7
B. 3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb	8
B. 4. Druh a účel umísťovaných staveb.	8
<b>C. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury</b>	<b>9</b>
C. 1. Stavby dopravní infrastruktury.	9
C. 2. Stavby technické infrastruktury.	10
C. 3. Stavby občanského vybavení.	14
C. 4. Veřejná prostranství.	14
C. 5. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou Infrastrukturu	14
C. 6. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení.	14
<b>D. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území</b>	<b>15</b>
D. 1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury	15
D. 2. Podmínky ochrany navrženého charakteru území, podmínky ochrany krajinného rázu	17
D. 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	18
<b>E. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí</b>	<b>18</b>
E. 1. Vymezení ploch veřejné zeleně a podmínky jejich prostorového uspořádání	18
E. 2. Stanovení pořadí změn využití v území – etapizace	18

E. 3. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití.	19
<b>F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví</b>	<b>21</b>
<b>G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	<b>22</b>
G. 1. Veřejně prospěšné stavby.	22
G. 2. Veřejně prospěšná opatření.	22
G. 3. Požadavky na asanace.	22
<b>H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>22</b>
<b>I. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)</b>	<b>23</b>
I. 1. Ochrana obyvatel	23
I. 2. Požární ochrana	23
<b>J. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje</b>	<b>26</b>
<b>K. údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části</b>	<b>26</b>
K. 1. Počet listů textové části.	26
K. 2. Seznam výkresů grafické části.	26
<b>II. Odůvodnění regulačního plánu.</b>	<b>27</b>
<b>L. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu</b>	<b>25</b>
L. 1. Důvody pořízení RP.	25
L. 2. Údaje o zadání RP.	25

L. 3. Způsob zpracování a vymezení plochy řešené RP.	25
<b>M. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních Vztahů</b>	<b>26</b>
<b>N. Údaje o splnění zadání regulačního plánu</b>	<b>27</b>
<b>O. Komplexní zdůvodnění řešení</b>	<b>28</b>
<b>P. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí</b>	<b>29</b>
<b>Q. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa</b>	<b>31</b>
<b>R. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území</b>	<b>31</b>
<b>S. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů</b>	<b>31</b>
<b>T. Odůvodnění regulačního plánu Záryby zpracované pořizovatelem</b>	<b>35</b>
<b>U. Seznam výkresů grafické části odůvodnění</b>	<b>43</b>

## A. Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem se nachází v obci Záryby, v katastrálním území Záryby. Ve vydaném územním plánu Záryby je lokalita označena jako Záryby sever – lokality Z1, Z2 – BV. Tyto zastavitelné plochy jsou stávajícím územním plánem obce Záryby definovány jako plochy vesnického bydlení, které se rozkládají dle KN na pozemcích ve vlastnictví soukromých vlastníků a na okolních pozemcích:

**Pozemky parc. číslo:** 460/2 460/4 460/10 460/12 460/20 460/21 460/35 460/36 460/37 460/38 460/39 460/40 460/41 460/42 460/43 460/44 460/45 460/46 460/47 460/48 460/49 460/50 460/51 460/52 460/53 460/54 460/55 460/56 460/57 460/58 460/59 460/60 460/61 460/62 460/63 460/64 460/65 460/66 460/67 460/68 460/69 460/70 460/71 460/72 460/73 460/74 460/75 486 489 492/2 493/2 493/3 495

Lokalita	Výměra m2	Vlastník	Poznámka
Z1	28.065	SPV Záryby s.r.o., Truhlářská 1108/3, Nové Město, 11000 Praha 1	
Z2	50.300	SPV Záryby s.r.o., Truhlářská 1108/3, Nové Město, 11000 Praha 1	část
<b>Celkem</b>	<b>78.365, tj. 7,836 ha</b>		

Součástí řešeného území jsou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice z důvodu návaznosti širších vztahů. Jedná se zejména o pozemky pro dopravní infrastrukturu parc. č. 460/6, 460/2, 460/4, 483/2, 483/4, 460/45, 468/11, 468/12, 490, 493/2, 480/23 a další.

## B. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.

### B. 1. Urbanisticky významné prostory a památkově chráněné objekty.

Plocha, řešená regulačním plánem Záryby sever je nezastavěnou zemědělskou plochou a skládá se z pozemků zemědělského půdního fondu. V této ploše se tudíž nevyskytují urbanisticky významné prostory. Plocha podél své severovýchodní hranice navazuje na stabilizované plochy smíšeného venkovského bydlení v zastavěném území obce. V ploše řešené regulačním plánem se nevyskytují kulturní nemovité památky s ochranou dle zákona č.20/1987 o státní památkové péči.

### B. 2. Způsob využití řešeného území.

Území řešené regulačním plánem je tvořeno souborem pozemků, jejichž funkční určení dle katastru nemovitostí je většinou „orná půda“. Vydaným územním plánem obce Záryby je toto

území vymezeno jako zastavitelné plochy Z1, Z2 „BV bydlení v rodinných domech – venkovské“. V řešeném území je schváleným zadáním regulačního plánu požadováno vymezení pozemků pro individuální formu bydlení s možností drobného podnikání v souladu s platnou vyhláškou obce k územnímu plánu. Součástí řešení jsou plochy pro nezbytné dopravní obslužné komunikace navazující na stávající komunikační síť a veřejné prostranství a plochy veřejné zeleně. V souladu s odst. 2, § 57 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů jsou plochy veřejného prostranství navrženy tak, aby jejich úhrnná výměra odpovídala počtu umísťovaných rodinných domů. Vymezené parcely č. 9, 27 spolu s pozemky p. č. 587, 480/23 (část) a zelení podél nově navržených obytných ulic zóny vytvářejí plochu veřejného prostranství, které naplňuje podmínku vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné plochy veřejného prostranství o výměře min. 1.000 m<sup>2</sup>, přičemž se do této plochy nezapočítávají pozemní komunikace.

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

### **B. 3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

- Pro umístění a prostorové uspořádání staveb jsou stanoveny závazné podmínky plynoucí z obecně závazných vyhlášek včetně změn, výroku ÚP Záryby určující výšku zástavby, regulační stavební čáry, podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb (podrobně viz kap. D)
- U ploch veřejných prostranství je regulována jejich šířka, veřejný profil, kategorie komunikací a veřejné osvětlení. Do ploch komunikací jsou umístěny parkovací plochy a liniové inženýrské sítě.
- Regulativy využití pozemků odpovídají platnému územnímu plánu obce Záryby.
- Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů. Území neobsahuje žádné stavby, které by kolidovaly s požadavky tohoto ochranného pásma.

### **B. 4. Druh a účel umísťovaných staveb.**

Návrh regulačního plánu Záryby sever vymezuje v řešeném území pozemky a zásady pro umístění následujících druhů staveb:

- Celkem 73 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů
- Veřejného prostranství nové místní obslužné komunikace kategorie C3-obytná ulice, kterým jsou kromě 2 jízdních pruhů vedeny i objekty vodovodu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, NN rozvodů elektrické energie, telekomunikačního vedení, veřejného osvětlení, pásy veřejné zeleně, parkovací stání pro návštěvníky a chodníky (bez výškového rozlišení)-Příloha 1
- Veřejného prostranství s veřejnou zelení a občanskou vybaveností (dětské hřiště)

## **C. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.**

### **C. 1. Stavby dopravní infrastruktury.**

#### **Současný stav**

Základní komunikační síť obce Záryby tvoří silnice III. třídy č. 10159 Brandýs nad Labem-Záryby, procházející středem obce od jihovýchodu k severozápadu, kterou ve středu obce křížuje silnice III. třídy č. 10158, která je spojnicí obce Záryby se silnicí II/101 Brandýs nad Labem - Neratovice. Silnice III. třídy č. 10159 probíhá v blízkosti severovýchodního okraje řešeného území, kde k řešenému území přiléhají stávající místní komunikace.

Konfigurace řešeného území a okolní zástavby prakticky předurčuje vedení nových úseků místních komunikací.

#### **Návrh řešení**

Zastavitelné plochy Z1 a Z2 s přidruženými částmi pozemků pro dopravní infrastrukturu jsou dopravně napojeny na dopravní skelet obce v severovýchodní části řešeného území prostřednictvím veřejné komunikace. Komunikace je v zastavěném území obce vybavena dešťovou kanalizací a ostatní technickou infrastrukturou. Ulice bude vybudována jako obytná zóna. Nové úseky místních komunikací jsou navrženy jako typ C 3 – obytná zóna s celkovou šířkou veřejného profilu min. 9,0 mezi oplocením. Provoz na těchto komunikacích bude obousměrný. Oplocení pozemků bude v dalším stupni projektové přípravy upraveno tak, aby na styku jednotlivých úseků komunikací neomezovalo rozhledové poměry. Veřejný profil komunikací je členěn na dopravní prostor s min. šířkou 4,25 m a oboustranný, směrově vystřídaný zelený pás o šířce 3,0 m resp. 1,75 m (páteří paralelní komunikace v jednotlivých úsecích komunikace C3 – obytná zóna. Zelené pásy těchto šířek umožňují umístit do nich vjezdy na soukromé pozemky, podélná parkovací stání návštěvníků, případně stávající i nově navržené úseky inženýrských sítí, včetně jejich ochranných pásem. Na úsecích zelených pásů, kde nejsou a nebudou uloženy stávající i nově navržené úseky inženýrských sítí jsou navrženy parkové úpravy včetně jednostranného stromořadí, zbytek úseků zelených pásů bude zatravněn. Směrové střídání zelených pásů poskytuje zpevněnou část komunikace o min. šířce 4,25 + 3,0 m, resp. 4,25 + 1,75 m, což umožňuje vyhnutí vozidel skupiny 1 a 2. Odtok srážkových vod z vozovek komunikací bude zajištěn odtokem do uličních vpustí, resp. pásového odvodňovače, napojených na kanalizaci. K zajištění bezpečnosti provozu budou respektovány požadavky vyhlášky č. 309/2009 Sb. Součástí stavebního provedení obou nových úseků komunikací bude provedení vodorovného a svislého značení. Vjezdy a výjezdy komunikací na stávající ulici budou opatřeny dopravními značkami „obytná zóna“ a případně též zpomalovacími prahy. Definitivní dopravní značení bude projednáno v dalším stupni projektové přípravy v rámci zpracování žádosti o stanovení DZ.

Neprůjezdné komunikace v lokalitě jsou kratší než 50 m a budou splňovat požadavek na možnost otáčení požární techniky dle vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.



Řešení dopravy v klidu v souladu s platnými předpisy předpokládá, že odstavování vozidel rezidentů bude řešeno na jednotlivých parcelách pro umístění RD. Návštěvní stání v počtu celkem 28 stání krátkodobého parkování jsou navržena v zeleném pásu podél obou páteřních paralelních komunikací (západní část) a podél obousměrných přístupových komunikací ve směru západ – východ uvnitř areálu.

## C. 2. Stavby technické infrastruktury.

### Současný stav

Stávající sítě rozvodu elektrické energie, veřejného osvětlení, zemního plynu, telekomunikací a pitné vody jsou uloženy v silnici III/10159, která lemuje severovýchodní část plochy Z1.

V obci je provedena výstavba tlakové kanalizační sítě, která je napojena na ČOV Záryby v severní části zastavěného území obce Záryby. Obec Záryby je rovněž vybavena vodovodem pro veřejnou potřebu, na který je připojeno celkem 99,4% trvale obydlených bytů v obci.

### Návrh řešení

Řešené území bude napojeno novými přípojnými místy (viz výkres technické infrastruktury a výkres širších vztahů) na stávající technickou infrastrukturu, vedenou silnicí III/10159. Jedná se o veřejný plynovod, vodovod, tlakovou kanalizaci, přepad dešťové kanalizace a veřejné osvětlení.

Řešení technické infrastruktury vychází z navrženého počtu 73 rodinných domů.

### Zásobování pitnou vodou

Výpočet potřeby pitné vody:

specifická potřeba 400 l/byt

celková denní potřeba  $73 \times 400 = 29\,200 \text{ l}$       **29,2 m<sup>3</sup>/den**

koeficient denní nerovnoměrnosti 2,1

koeficient hodinové nerovnoměrnosti 1,5

maximální hodinová potřeba  $29,2 \times 2,1 \times 1,5 / 24 = \mathbf{3,83 \text{ m}^3/\text{hod}}$

Podle vyjádření vedení obce bude kapacita vodovodu dostačovat i pro novou výstavbu. Pro novou výstavbu je nutné opatřit si dostatečný bilanční příslib dodávky vody z veřejného vodovodu.

Vodovodní rozvod bude napojen na stávající (napojovací místo vyznačeno na výkrese), hlavní řad, vedený ve vozovce veřejné komunikace bude proveden z PE trubek DN 63. Domovní přípojky opatřené uzavíracími ventily budou provedeny z PE trubek DN 32.

Výstavba vodovodu bude probíhat dle ČSN 75 5402, na potrubí bude provedena dezinfekce a tlakové zkoušky dle ČSN 75 5911. Veškerý použitý materiál na stavbu vodovodu musí být opatřen atestem.

### **Splašková kanalizace**

V obci je vybudována tlaková kanalizace, odvádějící splašky na ČOV Záryby. Pro novou zástavbu je nutné v následujícím stupni projektové přípravy zajistit dostatečnou kapacitu kanalizační sítě obce.

Napojení na stávající tlakovou veřejnou kanalizaci PE 90 bude v místě vjezdu na pozemek T kusem 90/75. Správcem sítě kanalizace veřejné potřeby je VaK Zápy. Přípojky k jednotlivým RD jsou navrženy z PE 40 v počtu 73 kusů. Pro potrubí tlakové kanalizace bude použit materiál HDPE 100, SDR 17, dimenze D 75. Kanalizační potrubí bude uloženo v pískovém loži, nad horní líc potrubí bude obsypáno pískem. Na potrubí bude položen signální vodič. Identifikační vodič bude osazen do vrcholu potrubí do obsypu.

Systém tlakové kanalizace bude zahrnovat:

- Sběrné jímky, do kterých jsou zaústěny gravitační svody domovní kanalizace
- Zdroje tlaku (čerpadlo domovní čerpací stanice)
- Tlakovou trubní síť
- Doplňující objekty na síti (uzavírací armatury, proplachovací objekty, odkalení).

Objem stokové sítě musí umožnit celkovou výměnu vody v systému do 8 hodin. K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky PE 40, které budou ukončeny v čerpacích jímkách, nebo na hranici pozemku zaslepeny a čerpací jímky budou dodány jako součást ZTI rodinného domu. Na přípojce bude na veřejném pozemku, hned za napojením na řad osazen uzávěr přípojky. Množství splaškových vod odpovídá potřebě vody.

### **Dešťová kanalizace**

Dešťové vody z jednotlivých objektů budou zachyceny vsakováním výhradně na příslušných pozemcích.

Dešťové vody z komunikace a ostatních veřejných zpevněných ploch budou svedeny do dešťové kanalizace, vedené po okraji veřejné komunikace. Kanalizace bude provedena jako vsakovací drenážní potrubí z korugovaného PVC DN 150 mm v hloubce min. 900 mm pod terénem. Potrubí bude obsypáno štěrkopískovým vsakovacím ložem, odděleným geotextilií od okolní zeminy. V podélném směru musí být potrubí uloženo kaskádovitě tak, aby byl eliminován vliv podélného sklonu komunikace (uliční vpusti vždy v nejvyšším místě). Na východním konci komunikace a v jihozápadním cípu území bude kanalizace opatřena

odlehčovacími přepady pro odvod vody z přívalových dešťů. Přepady budou vyvedeny do struh podél stávajících cest.

## Elektrická energie

Výpočet potřeby elektrické energie:

Specifická potřeba 16 kW/byt

Koeficient soudobosti 0,33

Soudobý příkon  $73 \times 16 \times 0,33 = 385,4 \text{ kW}$

Požadovaný příkon lze vyvést z nově navrhované trafostanice, umístěné na pozemku p.č. 587 na severovýchodním okraji řešeného území (veřejná zeleň – ZV). U jednotlivých RD se předpokládá standardní vybavení z hlediska elektroinstalace. V částečném rozsahu se též počítá s náhradou předpokládaného zdroje tepla (kotel na plyn či pevná paliva) obnovitelnými zdroji energie (tepelná čerpadla, fotovoltaika). Se zřizováním jiných odběrů elektrické energie se nepočítá. Soudobý příkon jednoho RD se předpokládá 16 kW, odběrné místo bude vybaveno jističem před elektroměrem 3 x 25 A. S přihlédnutím k možnosti instalace tepelného čerpadla se u přibližně poloviny domů uvažuje zvýšení příkonu na 21,0 kW. Jednotlivé RD budou napojeny z přípojkových skříní, umístěných v pilířích na hranicích jednotlivých stavebních pozemků.

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

Rozvody budou provedeny v souladu s ČSN 33 2000 a ČSN 73 6005.

## Vytápění

Schválené zadání řešení připojení zóny na plyn nepožaduje. Území obce Záryby je plynofikováno. Správcem sítě je RWE. Podíl trvale obydlených bytů, připojených na plyn je v obci však relativně nízký a činí 17,2 %. V případě zájmu budoucích vlastníků je lokalitu Záryby –sever možné připojit na plynovod PE 50, procházející veřejným prostranstvím silnice III/10159, a to v prostoru křižovatky s novou přístupovou komunikací do obytné zóny.

Výpočet potřeby plynu po plynofikaci:

Specifická potřeba 0,77 m<sup>3</sup>/byt/den, 3000 m<sup>3</sup>/byt/rok

Celková potřeba 73 x 0,77 = **56,2 m<sup>3</sup>/den**

73 x 3000 = **219 000 m<sup>3</sup>/rok**

Předpokládá se rozvod středotlakým potrubím DN 63 z PE trubek, vedeným prostorem veřejné komunikace. Jednotlivé domovní odbočky budou vyvedeny do skříní na hranici pozemku, vybavených domovním uzávěrem, redukcí STL/NTL a plynoměrem.

Vedení a uložení potrubí musí být v souladu s ČSN 73 6005.

### **Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení je v majetku obce, řešené území lze připojit na stávající síť na jihovýchodním konci budoucí zástavby. Protože se jedná o osvětlení místních komunikací s rychlostí provozu do 40 km/hod., nízkou hustotou provozu a bez oddělení směrů provozu, je třída požadavků na osvětlení podle normy ČSN EN 13201 P 3 (7,5 lx). Veřejné osvětlení se navrhuje jednostranné, se svítidly umístěnými v travnatém pásu podél komunikací. Rozvod bude proveden kabelem, uloženým v zeleném pásu podél komunikace.

Vedení a uložení kabelů musí být v souladu s ČSN 73 6005.

### **Telekomunikace**

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

### **Odpadové hospodářství**

Odpadové hospodářství v obci upravuje obecně závazná vyhláška obce Záruby č. 1/2015 o systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, vznikajících na území obce. Odstraňování odpadu je zajištěno smluvním partnerem s příslušným oprávněním. Na území obce sídlí v Martinově firma RELIMEX, s.r.o., zabývající se sběrem, výkupem, tříděním, dopravou a prodejem druhotných surovin.

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

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

### **C. 3. Stavby občanského vybavení.**

Vzhledem k omezenému rozsahu zástavby zóny Záryby – sever i plánované výstavbě na sousedících plochách se stavby občanského vybavení nenavrhují.

### **C. 4. Veřejná prostranství.**

#### **Pozemek veřejného prostranství.**

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je min. 8 m. Součástí veřejného prostranství je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m (bez výškového rozlišení, umožňující bezbariérové užívání).

Podél komunikací ve veřejných prostranstvích je navržena výsadba vzrostlé zeleně, nezpevněné plochy budou osety nízkou zelení (trávníky).

Prostor veřejné zeleně v centru zóny na parcele č. 9 a č. 27, včetně obou paralelních páteřních komunikací o šířce 10,0 m a přilehlých krátkých slepých úseků dopravních obslužných komunikací, vymezených ve výkresové dokumentaci návrhu regulačního plánu, se stanovují veřejným prostranstvím, které bude parkově upraveno. Veřejným prostranstvím ve smyslu § 34 zákona č.128/2000 Sb. ve znění zákona č. 229/2003 Sb. je rovněž prostor obytné ulice C3 a dále jediný krátký úsek slepé přístupové ulice k hnízdu rodinných domů.

### **C. 5. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.**

Dopravní a technická infrastruktura plochy řešené tímto regulačním plánem navazuje na již realizovanou veřejnou vybavenost území severní části obce Záryby. Připojovací místa nově navržené místní obslužné komunikace C3 (obytná zóna) i jednotlivých subsystémů technické infrastruktury (vodovod, kanalizace splašková, kanalizace dešťová, NN rozvod elektřiny, veřejné osvětlení, telekomunikační kabel a případně plynovod) jsou vymezena a popsána ve výkresu č.2: „Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření“ a č.4: „Koordinační výkres“ na základě údajů, poskytnutých obcí Záryby.

### **C. 6. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení.**

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení ve smyslu § 117, odst. 2 zákona č. 225/2017 Sb. se tímto regulačním plánem nevymezují.

## D. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

### D. 1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury.

V řešeném území regulační plán vymezuje jednotlivé stavební pozemky určené k umístění samostatně stojícího, nebo řadového rodinného domu, a to takovým způsobem, aby byl každý takto navržený stavební pozemek dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

#### Stavební pozemek rodinného domu.

Stavební pozemek rodinného domu je vymezen tak, aby na něm bylo vyřešeno:

- parkování pro min. 2 osobní automobily
- nakládání s odpady a odpadními vodami
- vsakování dešťových vod na vlastním pozemku ve smyslu § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Poměr výměry části pozemku schopné vsakování a zadržení dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.

#### Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.

Požadavky vycházejí z platného opatření obecné povahy k územnímu plánu obce Záryby, pouze velikost pozemků se pro řešenou lokalitu Záryby sever mění v rozpětí plošných výměr jednotlivých stavebních parcel od 800 m<sup>2</sup> do 1.383 m<sup>2</sup>. V souladu se schváleným zadáním se dále tímto RP vymezují podmínky pro umístění a prostorového uspořádání obytných staveb – rodinných domů takto:

- Umísťování staveb rodinných domů

Umísťování staveb rodinných domů zcela respektuje obecné požadavky na umísťování staveb, tj. vzájemné odstupy staveb samostatně stojících rodinných domů budou respektovat §25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. s následující odlišností:

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

- stavební čára umístění vstupního průčelí řadových dvojdomů je pravidelně prostřídána tak, aby vzdálenost od obytného průčelí sousedního dvojdomu byla více než 10 m

- nebude povolena žádná stavba nacházející se ve vzdálenosti bližší než 10 m od hranice lesního pozemku (vyjma oplocení)

- Regulace plošného a prostorového uspořádání, architektonické požadavky a výjimky

Poloha staveb na stavebním pozemku je regulována prostřednictvím stavebních čar a stavební hranice:

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

- stavební čáry nepřekročitelné vymezují vnitroblokové prostory jednotlivých obytných skupin tak, že mezi novostavbami rodinných domů zůstává volný prostor o šířce minimálně 10 m; u tohoto typu čáry rozhraní nemusí být dokončeno, nelze je ovšem překročit směrem ven s výjimkou arkýřů, rizalitů atp.

- stavební hranici definují čáry, jejichž poloha je udána vzdáleností od přilehlé uliční nebo boční hranice stavebního pozemku. Stavební hranice jsou stanoveny individuálně pro každý stavební pozemek s ohledem na sousední zástavbu, případně sklonitost pozemku. Hlavní objem objektu a garáže nesmí tuto hranici překročit. Stavební čáry souběžné s boční hranicí pozemku jsou od hranice pozemku vzdáleny min. 2,0 m (viz odstup rodinných domů od společné hranice). Stavební hranice vymezují plochu přípustného umístění RD.

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

- minimální plocha zeleně na pozemku rodinného domu nebude menší než 60 % výměry tohoto pozemku.

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

- podsklepení je přípustné při dodržení podmínek, stanovených hydrogeologickým posudkem základových poměrů.

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

### Architektonické požadavky

Architektonické požadavky jsou stanoveny takto:

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

#### Výjimky:

Schválené zadání regulačního plánu 4 Záryby sever nepožaduje žádné výjimky pro zhotovení regulačního plánu z obecných požadavků na výstavbu.

## **D. 2. Podmínky ochrany navrženého charakteru území, podmínky ochrany krajinného rázu.**

Pro ochranu krajinného rázu se stanovují následující základní podmínky:

1. Nová zástavba ploch přestavby, zastavitelných a stabilizovaných ploch bude povolována tak, aby byla v souladu s osobitým charakterem jednotlivých částí obce, do nichž je umístována
2. Dochovaná urbanistická struktura, měřítko, základní hmotové členění zástavby jsou hodnotami, které návrh nové zástavby bude respektovat.
3. Stávající veřejná prostranství obce jsou územně chráněna. Přípustné je v nich povolovat stavby veřejné infrastruktury pro zlepšení funkčního využití parteru a jejich kultivaci (např. plochy zeleně, vodní plochy, městský mobiliář)



4. Při povolování nových stavebních objektů, přestaveb a rekonstrukcí budou zejména respektovány pro obec typické a místně charakteristické urbanistické hodnoty:

- harmonické sepětí kompozice obytné zástavby s kompozicí okolní Polabské krajiny
- měřítko, základní hmotové členění a střešní krajina dochované zástavby sídla Záryby.

Řešené území navazuje na rozvojové plochy pokračující výstavby rodinných domů v současné době postupně realizovaných. Lokalita se rozprostírá v rovinatém terénu, na severním okraji katastrálního území Záryby, které je pohledově exponováno dálkovými pohledy z údolní nivy Labe. Podmínky pro umístění staveb jsou stanoveny tak, aby zachovávaly charakteristický venkovský ráz obce. Nové objekty v lokalitě Záryby sever musí svou hmotou a umístěním respektovat tradiční hodnoty a měřítko v krajině a venkovský typ zástavby obce. Urbanistická i hmotová struktura řešeného území musí vytvořit plynulý přechod zástavby do krajiny, s respektováním okolní přírody, zástavby a jejich vzájemných vazeb.

Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin.

### **D. 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.**

Regulační plán respektuje přírodní podmínky, stanovené v platném územním systému ekologické stability. Respektuje rovněž charakter dosavadní zástavby.

Regulační plán umožňuje přístup na zemědělské pozemky v sousedství řešeného území a navazující komunikace a cyklostezky. Regulační plán rovněž umožňuje řešit přístup na jednotlivé pozemky v řešeném území.

Okraj lesa za veřejnou komunikací u severovýchodní hranice řešeného území je vymezen jako lokální biokoridor. Plánovaná výstavba RD ho nijak negativně neovlivní. Polohu prvků ÚSES vzhledem k řešené ploše zobrazuje výkres č. 5: "Výkres širších vztahů".

## **E. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

### **E. 1. Vymezení ploch veřejné zeleně a podmínky jejich prostorového uspořádání**

Plochy veřejné zeleně se vymezují na veřejných prostranstvích v centru řešeného území a v koridoru místní obslužné komunikace C3 (obytná ulice) takto:

- Zelený travnatý pás o proměnlivé šířce při okraji komunikace – je určen pro umístění vjezdů na soukromé pozemky a nízkou zeleň
- Jednostranná stromová alej z málo vzrůstných okrasných a udržovaných dřevin do výšky 3500 mm a průměru koruny do 5000 mm na 3000 mm širokém travnatém zeleném pásu. V pásu veřejné zeleně o šířce 3000 mm se zároveň umísťují vjezdy na soukromé pozemky a celkem 28 parkovacích stání pro návštěvníky.

## E. 2. Stanovení pořadí změn využití v území – etapizace.

### Pořadí změn v území:

Etapa 1 - plocha Z1(BV)

Etapa 2 - plocha Z2 (BV)

Výstavba v plochách v 2. etapě je podmíněna zároveň těmito podmínkami:

- Využití min. 70 % ploch Z1 (BV). Využitím pozemku se rozumí, že na pozemku se nachází alespoň jedna stavba, pro kterou je plocha určena; rozsah využití plochy je dán rozsahem oplocení jednotlivých tzv. zastavěných stavebních pozemků v rámci vymezených zastavitelných ploch. Plochy veřejných prostranství, vymezené v ÚP, v RP nebo v návazných řízeních, se pro tento účel nezapočítávají ani do ploch využitých ani nevyužitých.
- Zajištění kapacit veřejné infrastruktury, a to: - zajištění kapacitního dopravního přístupu, - zajištění potřebné kapacity na čistírně odpadních vod, - zajištění míst v základní a mateřské škole v obci, v rozsahu: 0,1 míst / b.j. pro místa v MŠ a 0,4 míst / b.j. pro místa v ZŠ.

Navržená výstavba zóny Záryby sever předpokládá běžný postup výstavby v následujícím pořadí:

- Skrývka ornice a vytyčení stavby
- Výstavba inženýrských sítí uložených v zemi a připojení na stávající technickou infrastrukturu území
- Výstavba komunikací včetně kompletace inženýrských sítí (prvky umísťované do vozovky), výstavba přípojkových pilířů
- Postupná výstavba RD
- Realizace veřejné zeleně

Výstavba veřejné vybavenosti v řešeném území (komunikace, inženýrské sítě, veřejná zeleň, i rodinných domů na soukromých pozemcích se zařazují do etapy „návrh“. Regulačním plánem se nevyneávají územní rezervy.

## E. 3. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití.

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

Regulativy využití pozemků odpovídají vydanému územnímu plánu Záryby a jsou s ním v souladu. V rámci řešení lokality je vyřešeno umístění místa na tříděný odpad na pozemku p. č. 587 (veřejná zeleň – ZV).

Platný územní plán předepisuje v řešeném území (plochy označené Z1, Z2) funkční využití BV – bydlení v rodinných domech - venkovské. Podmínky využití území jsou stanoveny takto:

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského typu.

#### **Přípustné využití:**

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

#### **Podmíněně přípustné využití:**

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

#### **Nepřípustné využití území:**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- koeficient zastavění pozemku max. 0,30 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,6 (tj. 60 % z celkové plochy pozemku)

- maximální výška nově stavěných RD je 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví, nebo 2 nadzemní podlaží
- Minimální výměra parcel pro výstavbu rodinného domu se stanovuje 800 m<sup>2</sup>, pokud specifické podmínky využití jednotlivých ploch nestanoví jinak.
- Není přípustná výstavba nových rodinných domů v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru, pokud nový rodinný dům není umístován na pozemek o minimální výměře 800 m<sup>2</sup> a splňující požadavky § 20 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Všechny nové RD budou vybaveny garážemi a (nebo) odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1:1,5 (tj. 2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- Srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku. Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.
- Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení

#### **Další podmínky využití:**

- u zastavitelných ploch pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.
- všechny nové RD budou vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1:1,5 (2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- nebude povolena žádná stavba nacházející se ve vzdálenosti bližší než 10 m od hranice lesního pozemku (vyjma oplocení).
- Po obvodě všech parcel se vylučuje oplocení o výšce větší než 180 cm od rostlého terénu, měřeno ze strany veřejné komunikace nebo nezastavěného území.
- Pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení
- Novostavby, stavby po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu.
- V rozvojových zastavitelných plochách a plochách přestavby bude respektován kontext s charakterem okolních zastavitelných ploch, případně ploch současně zastavěného území obce. Bude respektováno dané měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný příměstský charakter zástavby a venkovský charakter osídlení v okrajových částech obce. Hmota a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny. Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin

- při provádění výsadby na plochách s výskytem podrobného odvodňovacího zařízení (POZ) musí být provedena opatření, zabraňující prorůstání kořenů do drenáží, čímž by mohlo dojít k porušení jejich funkčnosti

Podle platného ÚP je stanovena maximální kapacita tohoto území pro celkem maximálně 73 stavebních pozemků rodinných domů s maximálně 78 byty, jejichž dopravní dostupnost bude zajištěna ze silnice III/10159 Brandýs nad Labem – Záryby a navazujících nových místních komunikací třídy C – obytná zóna.

#### **F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

Navrhovaná výstavba zóny Záryby sever není exponovaná nadlimitním hodnotám hluku, vibrací a prašnosti a ani je nezpůsobí. V okolí řešeného území se nenachází větší zdroj hluku z dopravy nebo průmyslové činnosti. Přilehlé okolí tvoří zástavba rodinnými domy se zahradami, plochy orné půdy a les. Nejbližším zdrojem hluku je silnice II. třídy Brandýs n. L. – Neratovice ve vzdálenosti cca 800 m od severní hranice zástavby, která je od ní oddělena souvislým pásem krajinné zeleně. Zóna Záryby sever se tudíž nenachází v hlukově zatíženém prostředí a hygienické limity ekvivalentní hladiny akustického tlaku A, stanovené v § 12, odst. 1, 3 a v příloze č. 3, část A nařízení vlády ČR č. 272/2011 o ochraně zdraví před nepříznivými vlivy hluku a vibrací nebudou v chráněných prostorách RD překračovány. Z těchto důvodů není nutné navrhovat zvláštní opatření pro ochranu vnitřního prostředí rodinných domů před vnějším hlukem.

Nepředpokládá se výstavba žádných výrobních provozů vyvolávajících nadlimitní hodnoty hluku, vibrací a prašnosti. V rámci výstavby veřejné infrastruktury nebudou v zóně umístěny žádné trvalé zdroje hluku. Během výstavby je třeba počítat s navýšením hladiny hluku a prašnosti, které lze omezit používáním stavební mechanizace v bezvadném stavu, čištěním vozidel před výjezdem na veřejné komunikace, zakrýváním skládek sypaných materiálů a kropením staveništních komunikací s prašným povrchem. Stavba není umístěna v seismicky aktivním či poddolovaném území. V rámci územního řízení bude nutno prověřit úroveň půdního radonu a případně navrhnout ochranu před pronikáním radonu z půdního podloží.

#### **G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

##### **G. 1. Veřejně prospěšné stavby.**

Veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se určuje:

G. 1. 1. výstavba inženýrských sítí dle výkresu č.2 „Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření“:

- Vodovod včetně zokruhování

- Tlaková kanalizace splašková
- Dešťová kanalizace gravitační – vsakovací
- NN kabelové rozvody elektřiny
- Veřejné osvětlení
- Telekomunikační kabelové vedení
- Plynovod (pokud bude požadován)

Dotčenými pozemky jsou: p.p.č. 460/2 460/4 460/10 460/12 460/20 460/21 460/35 460/36 460/37 460/38 460/39 460/40 460/41 460/42 460/43 460/44 460/45 460/46 460/47 460/48 460/49 460/50 460/51 460/52 460/53 460/54 460/55 460/56 460/57 460/58 460/59 460/60 460/61 460/62 460/63 460/64 460/65 460/66 460/67 460/68 460/69 460/70 460/71 460/72 460/73 460/74 460/75 486 489 492/2 493/2 493/3 495.

G. 1. 2. Stavba místní komunikace C3, obytná zóna, včetně jejího slepého úseku a veřejné parkové zeleně (WD01, WD02, WD03) dle výkresu č. 2 „Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření“:

Dotčenými pozemky jsou: p.p.č. 460/1, 460/12, 460/2, 460/4, 483/4, 483/2, 460/45, 460/20, 460/21, 489, 486, 485, 491/1, 492/1, 492/2, 493/1, 493/3, 493/2, 496, 460/22, 460/19.

### **G. 2. Veřejně prospěšné opatření.**

Veřejně prospěšné opatření, pro které lze právo k pozemkům a stavbám vyvlastnit se nevymezuje.

### **G. 3. Požadavky na asanace**

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

### **H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo se nevymezují.

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

- Podle Politiky územního rozvoje ČR je území obce Záryby, územím s vysokým přírůstkem trvale bydlících obyvatel a je součástí Rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha s intenzivní urbanizací. V tomto duchu a zároveň v souladu s platným ÚP je hlavní funkcí řešené lokality BV – bydlení v rodinných domech-venkovské
- V kap. C. 2. byly bilančními výpočty prověřeny nároky na zásobování řešeného území energiemi i produkce splaškových i srážkových vod a odpadů a navržena adekvátní opatření k připojení na stávající veřejnou infrastrukturu obce
- Při řešení likvidace dešťových vod byl posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území a byly navrženy zásady nutných opatření ve formě regulativů prostorového uspořádání zástavby i provedení nových úseků dešťová kanalizace
- Byly bilančním výpočtem prověřeny kapacity zdrojů vody i kapacita stávající vodovodní sítě.
- Byl bilančním výpočtem prověřen a navržen způsob likvidace odpadních vod.
- Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.
- území, řešené RP 4 podléhá požadavkům obrany a bezpečnosti státu, nebudou však dotčeny nemovitosti ve vlastnictví ČR MO. Do správního území zasahuje vymezené území MO, tj. jev 082 (vymezené území MO pro nadzemní stavby, rozčleněné výškově), v němž lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska MO. Ve správním území obce se dále uplatňuje jev 102a – ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení MO – tj. radaru SRE a dále jev 119 – zájem povolování vyjmenovaných staveb. Charakter zástavby řešeného území rodinnými domy vylučuje střet se zájmy obrany a bezpečnosti státu. Limity území a zájmy MO jsou graficky znázorněny v koordinačním výkresu územního plánu Záryby
- Území zóny Záryby – sever leží mimo ložisek nerostů a chráněných ložiskových území a neleží ani v seismicky aktivních či poddolovaných územích. Nevyskytují se v něm území geologických rizik.
- V řešené ploše nebylo provedeno geologické posouzení, které bude nutné provést v rámci další projektové přípravy a zároveň vyhodnotit radonové riziko pro vyhodnocení vhodnosti podsklepení staveb.
- Řešená plocha neleží v záplavovém území Labe a jeho aktivní zóně.
- Řešená plocha není v kolizi se soustavou NATURA 2000.
- Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

## **I. 1. Ochrana obyvatel**

### **I. 1. 1. Zabezpečení civilní ochrany.**

Potřeby civilní ochrany a její materiální zabezpečení budou zajišťovány podle schváleného Havarijního plánu obce a podle Havarijního a krizového plánu Středočeského kraje.

Materiály civilní ochrany a humanitární pomoci nejsou na území obce skladovány. Přesunuty byly do skladů HZS Středočeského kraje a v případě potřeby bude zřízeno výdejní centrum, a to v objektu obce nebo v hasičské zbrojnici.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou bude prováděno z hydrantových hlavic osazených ve vzdálenosti cca 150 m na zásobovacích řadech veřejného vodovodu, případně cisternami

s pitnou vodou po silniční síti obce Záryby do prostoru distribuce na veřejných prostranstvích obce, která jsou vymezena ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“ územního plánu.

Veřejný vodovod zásobuje cca 99% obyvatelstva obce. Vodovodní síť po dobudování v zastavitelných plochách a plochách přestavby bude možno považovat za vyhovující.

Nouzové zásobování vodou, včetně průběžné kontroly kvality vody je možné provádět ze soukromých studen.

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

- veřejný vodovod obce (po dobudování zásobovací rozvodné sítě)
- vodní plochy na území, zakreslené ve výkresu č. 5: „Koordinační výkres“ územního plánu

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

Jako plocha pro vyvezení nebezpečných látek v případě mimořádné události či ohrožení obyvatel je určen areál ČOV v severní části intravilánu obce.

Záryby jsou zásobovány elektrickou energií z nadřazené VVN sítě venkovním vedením VN. V zastavěných územích je síť VN většinou vedena podzemním kabelovým rozvodem. V území obce je 9 trafostanic různého provedení a výkonu. Rozvodná síť NN je provedena převážně jako kabelová, avšak v řadě lokalit na okrajích zastavěného území jsou v provozu staré nadzemní rozvody. V případě kapacitní nedostatečnosti v zásobování řešeného území navrhuje RP 4 umístit novou trafostanici na p.p.č 587 (ZV – veřejná zeleň). Řešením alternativního zásobování obce elektřinou je operativní zásobování místní sítě z jiné rozvodny.

#### I. 1. 2. Ukrytí obyvatelstva řešeného území v případě mimořádných událostí.

V Zárybech nejsou ani obcí, ani Hasičským záchranným sborem provozovány žádné podzemní nebo tlakově odolné úkryty CO. V minulosti vytypované prostory nouzového ukrytí (téměř ve všech běžných stavebních objektech a zejména pro válečný stav) jsou pouze archivovány a nejsou aktivní.

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

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

I. 1. 3. Ohrožení obyvatelstva možnou průmyslovou havárií, havárií na pozemních komunikacích a produktovodech, spojených s únikem škodlivých látek.



V Zárybech nejsou žádné objekty s větším množstvím nebezpečných látek. Řešené území může být ohroženo možnou průmyslovou havárií produktovou – VTL plynovodů. Návrh územního plánu respektuje schválenou koncepci zásobování obce plynem v novém ÚP. V nové zástavbě se provádí pouze STL rozvod s NTL redukční stanicí pro každý objektů. S výjimkou několika okrajových lokalit je plyn rozveden po celém zastavěném území. Za opatření týkající se možné havárie STL plynovodů jsou odpovědní jeho provozovatelé. Havarijní plány jsou uloženy u Hasičského záchranného sboru, a provozovatelů produktovodů.

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

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

#### I. 1. 4. Vyrozumění a varování obyvatelstva.

Obec Záryby je zařazena do Jednotného celostátního systému varování obyvatelstva v případě jeho ohrožení. V obci je rozmístěna dostatečná síť výstražných sirén takto:

1 elektronická siréna zapojená do JSVO:

- Obecní úřad

Hranice garantované technické slyšitelnosti varovné sirény je 1 500 m.

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

#### I. 1. 5. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní a povodní Q 100

V severní části současně zastavěného území obce leží záplavové území stoleté vody Labe s vymezenou aktivní zónou. Křivky Q 100 dalších drobných vodotečí, protékajících obcí, nebyly vymezeny. Záplavová území při místním vzduťí vodní hladiny v důsledku extrémních přívalových srážek jsou s výjimkou několika ploch přestavby v návrhu rozvojových zón obce respektována a navrhovaná zástavba do nich nezasahuje (viz „Hlavní výkres – urbanistická koncepce a uspořádání krajiny“ územního plánu). Záplavové území povodně Q 100, jeho aktivní zóna jsou zakresleny v grafické části systému GIS Středočeského kraje a ve výkresu č. 5: „Koordinační výkres“ územního plánu v měřítku 1:5000.

#### I. 1. 6. Objekty zvláštního významu – objekty možného napadení

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

## I. 2. Požární ochrana.

Navrhovaný vodovodní řád D 110 bude osazen hydranty a využit jako zdroj požární vody s vnějším odběrným místem ve smyslu ČSN 730873 pro lokalitu Záryby-sever. Navrhuje se osazení jednoho nadzemního hydrantu v severovýchodním cípu zástavby, se vzdáleností do 200 m od všech RD (měřeno v trase jízdy požární techniky. Požadovaný odběr dle ČSN 730873 pro RD je  $Q = 4,00 \text{ l.s-1}$ , požadovaný přetlak na vnějším odběrném místě požární vody je minimálně 0,20 MPa. Příjezdy mobilní techniky k jednotlivým RD vyhovují požadavku ČSN 730833 – minimálně do vzdálenosti 50 m od objektu RD. Nástupní plochy se pro RD nepožadují. Slepý úsek obousměrné komunikace není v řešeném území delší než 50 m. Příjezdy techniky JPO od budoucích RD není delší než 50 m a od tohoto stanoviště není slepý úsek komunikace delší než 50 m. Obratiště na konci jediné slepé ulice je navrženo.

## J. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán nebude nahrazovat žádné územní rozhodnutí.

## K. údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

### K. 1. Počet listů textové části.

Textová část regulačního plánu obsahuje 25 stran a 25 listů.

### K. 2. Seznam výkresů grafické části.

Výkres č.	Obsah	Měřítko
1	Hlavní výkres	1:1000
2	Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření	1:1000
3	Výkres technické infrastruktury	1:1000

## II. Odůvodnění regulačního plánu.

### L. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu.

#### L.1. Důvody pořízení RP.

Rozvoj obce Záryby se řídí územním plánem, pořízeným a zpracovaným podle zákona č.225/2017 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Územní plán pro správní území obce Záryby zpracoval Doc. Ing. arch. Ivan Horký, DrSc. v roce 2020. Územní plán obce Záryby byl vydán zastupitelstvem obce Záryby usnesením zastupitelstva ze dne 29.7.2020 o vydání OOP č. 1/2020.

Na základě rozhodnutí místně příslušného úřadu územního plánování, kterým je stavební odbor Městského úřadu v Brandýse n. Labem – Staré Boleslavi je regulační plán 4 Záryby-sever pořizován pro zastavitelné plochy Z1 a Z2 bydlení v rodinných domech – venkovského. Ve vydaném územním plánu Záryby je lokalita označena v katastrálním území Záryby – plochy Z1, Z2. Lokalita ze stávajícího územního plánu obce Záryby je definována pro plochy bydlení, a rozkládá se na rozsáhlém souboru pozemku ve vlastnictví soukromých vlastníků a na okolních pozemcích.

#### L. 2. Údaje o zadání RP.

Regulační plán je zpracován podle zadání zpracovaného pořizovatelem RP 4 Záryby sever. Návrh zadání byl ve smyslu § 64 zákona č.225/2017 Sb. o územním plánování a stavebním řádu projednán a schválen usnesením č. 3/2021 obecního zastupitelstva Záryby z 5. 5. 2021.

#### L. 3. Způsob zpracování a vymezení plochy řešené RP.

Územní plán pro správní území obce Záryby zpracoval Doc. Ing. Arch. Ivan Horký, DrSc – Archis v roce 2020. V dokumentaci vydaného ÚP Záryby byly mj. vymezeny zastavitelné plochy Z1 a Z2 bydlení v rodinných domech-vesnického. Zároveň bylo stanoveno, že podrobné podmínky využití těchto ploch budou určeny regulačním plánem.

Regulační plán je zpracován podle zadání, jehož návrh zpracovala autorizovaná osoba pořizovatele Ing. arch. Martina Bredová, Alešova 404, 250 82 Úvaly.

Návrh zadání byl ve smyslu § 64 zákona č.225/2017 Sb. o územním plánování a stavebním řádu projednán a schválen usnesením č. 3/2021 obecního zastupitelstva Záryby z 5. 5. 2021. Schválené zadání RP stanovilo základní podmínky využití řešeného území takto:

- Regulativy využití pozemků budou odpovídat platnému územnímu plánu obce Záryby. V rámci řešení lokality bude vyřešeno umístění místa na tříděný odpad.
- Platný územní plán předepisuje v řešeném území (plochy označené Z1 a Z2) funkční využití bydlení v rodinných domech-vesnické.
- Základní regulativy pro bydlení v rodinných domech – stanovují jako primární funkci využití území bydlení. Toto hlavní využití území může být doplněno drobnými

provozovny služeb obyvatel a ostatními drobnými provozovny živnostenského charakteru, neporušujícími svým provozem hygienické limity zdravého bydlení. Území bydlení v rodinných domech – vesnické tudíž patří do kategorie tzv. polyfunkčních území. Tím se rozumí, že území bude dominantně využíváno pro obytné účely jakožto hlavní funkci. Tu mohou doplňovat další podružné funkce hlavní funkci doplňující a s ní kooperující (viz znění ÚP). Podle vyhlášky o závazné části ÚP z roku 2020 musí převládat v obytném území bydlení v rodinných domech-vesnickém funkce bydlení v rodinných domech; přípustné a podmíněně přípustné využití je stanoveno takto:

#### **Přípustné využití:**

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

#### **Podmíněně přípustné využití:**

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

Podle platného ÚP je stanovena maximální kapacita tohoto území pro celkem 72 stavebních pozemků, jejichž dopravní dostupnost bude zajištěna ze silnice III. třídy III/10159.

#### **M. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů**

Při práci na návrhu regulačního plánu 4 Záryby-sever byl prověřen soulad s Aktualizací č. 1-3 Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen PUR ČR), schválené vládou ČR dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276, dále byl prověřen soulad s dostupnou dokumentací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Krajský úřad Středočeského kraje pořizuje Zásady územního rozvoje v souladu s ust. § 7 odst. 1 stavebního zákona platného od 01. 01. 2007. Úkoly územního plánování, vyplývající z Politiky ÚR a citované v kapitole k) schváleného zadání RP Záryby-sever jsou koncepcí návrhu RP splněny.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání ZÚR SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4–20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012. Dle § 187 odst. 3 stavebního zákona nahrazují ZÚR SK pořízené a schválené územní plány velkých územních celků. ZÚR SK nabyly účinnosti dne 22. února. 2012 a jsou tudíž pro návrh řešení RP Záryby-sever závazné.

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

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

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
- d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů;*

RP Záryby-sever návrhem urbanistické koncepce a koncepce uspořádání nezastavěných ploch představuje vyvážený kompromis mezi řešením rozvojových potřeb obce, zachováním hodnot kulturní krajiny, ochranou míst krajinného rázu a hodnot přírodního prostředí. Hlavními nástroji je navržený systém ploch s rozdílným využitím, podmínky prostorového uspořádání těchto ploch, podrobné podmínky využití jednotlivých ploch. Návrh RP Záryby – sever respektuje ochranná pásma lesa a vodních zdrojů na území obce a územně je stabilizuje v grafické části odůvodnění.

**Z územně analytických podkladů** vyplynula nutnost v Zárybech podpořit rozvoj pracovních příležitostí a sociální infrastruktury.

Lokalita „Záryby-sever“, která se nachází v zóně bydlení v rodinných domech-vesnickém, tento požadavek splňuje.

#### **N. Údaje o splnění zadání regulačního plánu**

Regulační plán řeší umístění a prostorové utváření celkem 73 rodinných domů, dopravní obslužné komunikace, veřejné vybavenosti, veřejné parkově upravené zeleně v území vymezeném schváleným zadáním regulačního plánu a v souladu s ním.

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb jsou stanoveny závazné podmínky plynoucí z obecně závazných vyhlášek včetně změn, závazné části ÚP Záryby včetně změn pro danou lokalitu a zastavitelné území BV, určující výšku zástavby, regulační stavební čáry, popř. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb.

U ploch veřejných prostranství je regulována jejich šířka, veřejný profil, kategorie komunikací a veřejné osvětlení. Do ploch komunikací jsou umístěna stání krátkodobého parkování návštěvníků a liniové inženýrské sítě.

- Regulativy využití pozemků odpovídají platnému územnímu plánu obce Záryby.
- Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů. V řešeném území se nevyskytují žádné stavby, které by kolidovaly s požadavky tohoto ochranného pásma.

#### **O. Komplexní zdůvodnění řešení**

Řešené území navazuje na rozvojové plochy výstavby rodinných domů, které jsou v současné době realizovány. Řešená plocha se rozprostírá v rovinném terénu, na severozápadním okraji obce.

Podmínky pro umístění staveb jsou stanoveny tak, aby zachovávaly charakteristický venkovský ráz obce. Nové objekty v této lokalitě svou hmotou a umístěním respektují tradiční hodnoty a měřítko v krajině a venkovský typ zástavby obce.

V širších krajinných souvislostech leží řešené území v levobřežní části územního pásu podél nadregionálního biokoridoru Labe – NRBK 41 na východním a severním okraji území obce. Prvky regionálního ÚSES se v území řešeném RP Záryby-sever nevyskytují.

Nadregionální biokoridor i jednotlivé prvky místního ÚSES se nalézají v dostatečné vzdálenosti od současně zastavěného i navrženého zastavitelného území obou sídel Záryby a Martinov, a proto nepředstavují z hlediska územního rozvoje správního území obce Záryby bezprostředně omezující faktor. Regionální a lokální prvky ÚSES jsou vesměs lokalizovány v nezastavěném území obce.

Chráněná území přírody ani památné stromy nejsou navrženým RP Záryby sever dotčeny. Jednotlivé solitérní dřeviny nebo jejich skupiny s krajinnotvorným významem jsou součástí generelu ÚSES a jsou zakresleny ve výkresech č.1.2.ÚP Záryby: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce, uspořádání krajiny a dopravní infrastruktura“ v měřítku 1:5000. Nejsou v konfliktu s návrhem zastavitelných ploch Z1 a Z2, dotčených RP 4 Záryby-sever. Řešená plocha

nepodléhá požadavkům obrany a bezpečnosti státu, nebudou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví ČR MO, v lokalitě se nenacházejí vojenské inženýrské sítě, řešeným územím neprocházejí RR směry vojenské správy.

Limity využití území jsou v návrhu regulačního plánu respektovány.

Stavební pozemky jsou napojeny na veřejnou infrastrukturu. Zásobování pitnou vodou je řešeno připojením na vodovod veřejné potřeby. V souladu s koncepcí schváleného územního plánu a PRVKÚK je odvodnění řešeného území řešeno oddílnou kanalizací. Předpokládá se připojení soustavy tlakové splaškové kanalizace výtláčným řadem na kanalizační soustavu obce Záryby. V souladu s vyjádřením odb. ŽP MěÚ Brandýs n.L.-Stará Boleslav je v návrhu regulačního plánu jasně stanoveno, že nebude povolena žádná stavba nacházející se ve vzdálenosti bližší než 10 m od hranice lesního pozemku (vyjma oplocení)

V případě trvalého záboru ZPF je nutno žádat o udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF pro užití zemědělské půdy k nezemědělským účelům, podle ust. § 9 zák. č. 334/1992 Sb., (vč. zákonem povinných příloh) u odboru životního prostředí MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav jako příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Dále je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu. Veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace, zakončené na ČOV. Je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok v obci tak, jak je uvedeno v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění. U provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib vody. V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcem provozovateli a s vlastníky těchto zařízení. Budou dodrženy platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí technického vybavení. Neznečištěné vody budou v max. míře zasakovány na vlastních pozemcích.

Napojení NN elektro je řešeno kabelovým rozvodem. Telekomunikační připojení je provedeno navrženým kabelem místní telefonní sítě. V řešené ploše není schváleným zadáním požadována plynofikace, i když je technicky bezproblémově řešitelná připojením na plynovodní síť obce. Veřejné osvětlení lokality je navrženo pouze zdroji bez nadměrného znečištění světelným smogem. Při zpracování regulačního plánu byl respektován zákon č. 458/2000 Sb., (energetický zákon) ve znění pozdějších předpisů.

Veřejně prospěšnými stavbami jsou pozemky, stavby a zařízení veřejné infrastruktury. Dotčené pozemky VPS jsou uvedeny v textové části RP. V řešeném území nejsou žádné požadavky na asanace.

Regulační plán je zpracován v souladu s požadavky stanovenými v příloze č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1: 1 000, ostatní výkresy v souladu s § 19 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

## **P. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí**

Navržené funkční využití nepředpokládá požadavek na posuzování záměru z hlediska vlivu na životní prostředí či na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V katastrálním území Záryby se nachází okraj území soustavy Natura. Do území, řešeného RP 4 Záryby-sever však nezasahuje a je situován v dostatečné vzdálenosti na

pravém břehu Labe. V blízkosti řešeného území je pouze lokální ÚSES, který nebude navrženou změnou dotčen.

### Q. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Specifikaci předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL včetně příslušné tabulky záborů obsahuje výkres č. 5.

Celková plocha záborů je 78.365 m<sup>2</sup>, tj. 7,84 ha.

Obsah humusu v ZPF je snížen na 2-3 % vlivem intenzivního obdělávání. Zároveň je silně zvýšena zásoba živin jako důsledek vysokých dávek průmyslových hnojiv.

V katastrálním území Záryby plošně dominuje orná půda. Orná půda je z ekologického hlediska posuzována jako negativně působící. Naopak příznivě působící lesní plochy, pastviny, louky, zahrady, sady a vodní plochy jsou zastoupeny zcela nedostatečně, případně nejsou zastoupeny vůbec. Ve srovnání s republikovým průměrem je rostlinná produkce katastrálního území průměrná, avšak za cenu nadprůměrné spotřeby hnojiv.

### Vyhodnocení záborů ZPF dle přílohy č. 3 vyhlášky č.13/1994 Sb.:

Katastrální území	Označení plochy záboru	Způsob využití plochy	Typ plochy	Zábor celkový (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (areál odvodnění)	Plochy převzaté z platného ÚP	
					orná půda	zahrada	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.			
Záryby	02	veřejná prostranství	PV	0,4907	0,4907			0,4907					0,4907	0,4907	
	<b>Plochy veřejných prostranství celkem</b>				<b>0,4907</b>	<b>0,4907</b>			<b>0,4907</b>					<b>0,4907</b>	<b>0,4907</b>
	03a	plochy bydlení	BV	0,5720	0,5720			0,5720					0,5720	0,5720	
	03b	plochy bydlení	BV	0,9578	0,9578			0,9578					0,9578	0,9578	
	03c	plochy bydlení	BV	0,5320	0,5320			0,5320					0,5320	0,5320	
	03d	plochy bydlení	BV	0,2540	0,2540			0,2540					0,2540	0,2540	
	04a	plochy bydlení	BV	2,3456	2,3456			2,3456					2,3456	2,3456	
	04b	plochy bydlení	BV	2,2643	2,2643			2,2643					2,2643	2,2643	
	<b>Plochy bydlení celkem</b>				<b>6,9254</b>	<b>6,9254</b>		<b>0,3018</b>	<b>6,9254</b>					<b>6,9254</b>	<b>6,9254</b>
	<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>				<b>7,4161</b>	<b>7,4161</b>		<b>1,3791</b>	<b>7,4161</b>					<b>7,4161</b>	<b>7,4161</b>

	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)	Investice do půdy	Plochy převzaté
--	--	-----------------------------------	-------------------	-----------------



Celkový zábor ZPF návrhem RP 4 Záryby sever

Zábor celkový (ha)	orná půda	zahrady	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	(areál odvodnění)	z platného ÚP
7,4161	7,4161		0,3018	7,4161					7,4161	7,4161

**2. 1. údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF** jsou patrné z výkresu č. 6.

Celková plocha záborů ZPF v důsledku regulačního plánu 4 Záryby – sever je nulová, neboť území řešené RP je identické s plochami Z1, Z2 vydaného ÚP Záryby, Zábory ploch Z1 a Z2 byly předmětem vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF ÚP Záryby a byly schváleny. Ke změně plošného rozsahu a vymezení záboru ploch Z1 a Z2 návrhem regulačního plánu nedochází. Lokalizace jednotlivých pozemků dotčených zábořem ZPF je patrná z výkresu č. 5. Pozemková skladba navrhovaného záboru ZPF dle údajů v Katastru nemovitostí je souhrnně uvedena ve vydané dokumentaci ÚP Záryby.

**2. 2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení její úrodnosti:**

V území řešeném regulačním plánem byly zjištěny meliorace a může tedy dojít k jejich předpokládanému porušení.

**2. 3. Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech:**

V území řešeném regulačním plánem se nevyskytují a nemůže tudíž dojít k jejich předpokládanému porušení.

**2. 4. Údaje o uspořádání ZPF v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a jejich předpokládaném porušení:**

Údaje o uspořádání ZPF v k. ú. Záryby obsahuje schválený ÚP Záryby. Pro posílení ekologické stability byl ve vydaném ÚP Záryby navržen nový interakční prvek místního ÚSES ve formě souvislého pásu krajinné zeleně za západní hranicí řešeného území. V k. ú. Záryby není schválen návrh komplexních pozemkových úprav. K jeho narušení RP 4 tudíž nedojde.

**2. 5. Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území:** je patrné z výkresu I. 1.: „základní členění území“ v měřítku 1:5000 grafické části dokumentace ÚP Záryby.

**2. 6. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější:**

Návrhem regulačního plánu nedojde k navýšení již schválené bilance záborů ZPF, a proto je toto řešení nejvýhodnější.

**2. 7. U sídelních útvarů a zón znázornění průběhu hranic současně zastavěného území obce, hranic pozemkové držby, tras základních účelových zemědělských komunikací, atd...:** je obsaženo ve výkresech č.1, 2 a 4, 5 grafické části dokumentace vydaného ÚP Záryby.

Specifikace předpokládaných záborů ZPF dle jednotlivých pozemků vymezených regulačním plánem udává tabulka č. „Vyhodnocení záborů ZPF“. Označení záborů je shodné s jejich označením ve vydaném ÚP Záryby.

K záboru pozemků určených k plnění funkce lesa nedojde.

**R. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.**

Řešení navržené regulačním plánem je v souladu s ustanoveními § 61–75 zákona č. 225/2017 Sb. a s obecnými požadavky na využívání území, jež jsou definovány vyhláškou č.501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Navržené řešení je též v souladu s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

**S. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.**

Z hlediska dalších požadavků vyplývajících ze zvláštních předpisů a územně analytických podkladů lze konstatovat:

Civilní ochrana: V souladu s platnými právními předpisy nevyvolává řešení RP potřebu návrhu dalších ploch pro potřeby civilní ochrany.

Požární ochrana: Řešení komunikací a technického vybavení je navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely.

Obrana a bezpečnost státu: Z hlediska civilní ochrany nejsou předpokládány v regulačním plánu Záryby-sever zvláštní požadavky na řešení. Řešené území se nachází ve vymezeném území MO ČR dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona. V řešené lokalitě se nebudou nacházet nově plánované stavby převyšující výškovou hladinu okolní stávající zástavby, jejichž návrh by musel být předem projednán s VUSS Praha, pracovištěm Litoměřice. V řešeném území se dle platných ÚAP konkrétně uplatňují jevy 102a (103 podle původního značení tohoto jevu v ÚAP) a 082a a dále jev 119. Území, na kterém je řešen regulační plán, je konkrétně dotčeno pouze jevem 102a dle ÚAP - OP radaru SRE a jevem 119 dle ÚAP (zájem povolování uvedených staveb. Tyto jevy významně neomezují využití navrhovaných ploch: bydlení v rodinných domech, veřejná prostranství včetně dopravní a technické infrastruktury, zeleně a občanské vybavenosti (dětské hřiště).

Ochrana ložisek nerostných surovin: V řešeném území nejsou žádné plochy v zájmu ochrany nerostného bohatství.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy: V řešeném území nejsou stanovena záplavová území.

**Archeologická ochrana:** V území je velká pravděpodobnost archeologických nálezů. V případě archeologických nálezů bude postupováno v souladu se zákonem o státní památkové péči a s Maltskou úmluvou.

**Ochrana veřejného zdraví:** Pozemky se nachází na rovinatém pozemku, který není exponován nadlimitním hodnotám hlukové zátěže. U obytných staveb budou v PD ke stavebnímu povolení obytných staveb individuálně posouzena úroveň hlukové zátěže a případně navržena protihluková opatření, která zajistí dodržení hygienických limitů stanovených právními předpisy pro venkovní i vnitřní chráněné prostory staveb.

**Z hlediska nakládání s odpady:** Odstranění odpadů ze stavební činnosti bude probíhat v souladu s platnými právními předpisy. Nakládání s odpady, které budou vznikat následně provozem realizovaných staveb rodinných domů, se musí řídit platnou vyhláškou obce Záryby, a každý dům musí být vybaven vlastní sběrnou nádobou. V severovýchodní části řešené plochy je navrženo nové stanoviště kontejnerů pro separovaný sběr druhotných surovin.

## **T. Odůvodnění regulačního plánu Záryby-sever, zpracované pořizovatelem:**

### **T.1. Důvodová zpráva - postup projednání regulačního plánu RP4 Záryby sever**

Projednání opatření obecné povahy Regulačního plánu RP4 Záryby dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění., probíhalo v několika krocích.

1. projednání návrhu Zadání Regulačního plánu RP4 Záryby a jeho schválení zastupitelstvem obce;
2. zpracování Návrhu Regulačního plánu RP4 Záryby projektantem, společné jednání o Návrhu Regulačního plánu RP4 Záryby,
3. veřejné projednání Návrhu Regulačního plánu RP4 Záryby,
4. vydání Regulačního plánu RP4 Záryby

O pořízení Regulačního plánu RP4 Záryby rozhodlo zastupitelstvo na svém zasedání dne 18.11.2020, usnesením č. 10/2020. Zpracovatelem Regulačního plánu RP4 Záryby je doc. Ing. arch. Ivan Horký, DrSc, autorizační osvědčení ČKA 00662. Pořizovatelem Regulačního plánu RP4 Záryby je obecní úřad Záryby, příslušný podle § 6 odst 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, na základě smlouvy s Ing. arch. Martinou Bredovou podle § 24 odst.1 stavebního zákona, která má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800035020 a splňuje tak kvalifikační požadavky vzdělání a praxe.

**1/ Návrh Zadání** Regulačního plánu RP4 Záryby byl zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím a Krajskému úřadu Středočeského kraje.

Návrh zadání RP 4 lokalita Z1 a Z2 – Záryby Sever byl vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů v termínu od 8. 3. 2021 do 7. 4. 2021

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

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

Zastupitelstvo obce Záryby schválilo Zadání Regulačního plánu RP4 Záryby na svém zasedání 5. 5. 2021 usnesením č.3/2021.

**2/ Návrh Regulačního plánu RP4 Záryby:** Na základě schváleného Zadání Regulačního plánu RP4 Záryby byl návazně zpracován Návrh Regulačního plánu RP4 Záryby. Dokumentace je ve své textové i grafické části zpracována tak, aby obsahovou strukturou a dalšími náležitostmi vyhověla požadavkům stanoveným v Příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidenci územně plánovací činnosti.

Návrh Regulačního plánu RP4 Záryby byl vystaven k nahlédnutí

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

v termínu od **31. 1. 2022 do 18. 3. 2022** včetně.

Společné jednání o Návrhu Regulačního plánu RP4 Záryby se konalo ve středu dne 16. 2. 2022 v 10:00 hodin v zasedací místnosti obecního úřadu Záryby.

**3/ Řízení o Návrhu změny č. 2 ÚP:** Veřejné projednávání oznámil obecní úřad Záryby, který je pořizovatelem Regulačního plánu RP4, Záryby na základě smlouvy s Ing. arch. Martinou Bredovou, podle § 6 odstavec 2/ s plněním ustanovení § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, veřejnou vyhláškou ze dne 14. 6. 2022.

Upravený a posouzený **návrh RP4 byl vystaven** k veřejnému nahlédnutí:

- na obecním úřadě Záryby, Záryby 42, 277 13 Kostelec nad Labem
- na internetových stránkách obce <http://www.zaryby.cz>

a to v termínu **od 15. 6. 2022 do 25. 7. 2022** včetně.

Veřejné projednání se konalo v pondělí dne 18. 7. 2022 v 17:00 hodin v sále Sokolovny Záryby, Záryby 33. Odborný výklad provedl zpracovatel regulačního plánu doc. Ing. arch. Ivan Horký, DrSc. Výsledek projednání včetně doplnění odůvodnění OOP, zpracovaný ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem, je uveden přímo v návrhu OOP. V určené lhůtě pro uplatnění námitek k Návrhu Regulačního plánu RP4, Záryby byly podány ze strany vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněného investora a zástupce veřejnosti námítka.

**4/ Vydání Regulačního plánu RP4, Záryby** zastupitelstvem obce předchází v souladu s ustanovením stavebního zákona ověření, že Regulační plán RP4, Záryby není v rozporu s výsledky projednání a s požadavky dle § 68 odst.4 - Politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací, s požadavky prováděcích právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. Po tomto ověření je Zastupitelstvo obce Záryby oprávněno vydat opatření obecné povahy Regulační plán RP4, Záryby.

Regulační plán RP4, Záryby se po vydání zastupitelstvem obce oznámí Veřejnou vyhláškou na úřední desce pořizovatele (obecní úřad Záryby). Opatření obecné povahy Regulační plán RP4, Záryby nabývá účinnosti dnem doručení veřejné vyhlášky s oznámením o vydání opatření obecné povahy (podle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu) , tj. patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

## **T.2. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU RP4 – ZÁRYBY SEVER, UPLATNĚNÝCH PODLE § 67 ODS. 2 K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ**

---

Podle § 67 odst. 2 stavebního zákona mohl každý, nejpozději **do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tedy do 25. 7. 2022 včetně)**, uplatnit proti návrhu RP4 **písemné připomínky**, které musely být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která připomínku uplatňuje.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrhy vyhodnocení připomínek ( § 172 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., - dále jen SŘ) .

1/ K veřejnému projednání návrhu regulačního plánu podal dne 21. 7. 2022 pod čj. OŽP-19184/2022-HUZIV připomínky **Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav – odbor životního prostředí**, ve kterých uvádí:

- a) orgán státní správy lesů (SSL) příslušný dle ust. § 48 zákona č. 289/1995 Sb. o lesech - nadále platí náš požadavek na zanesení přesného regulativu-ve vzdálenosti bližší než 10 m od hranice lesa nebudou povoleny žádné stavby vyjma oplocení

Vyhodnocení: oba výše uvedené požadavky a upozornění jsou v textové části regulačního plánu RP4 – Záryby sever zpracovány.

### b) Vodoprávní úřad

1. je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území.
2. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky a jakost vodních toků, z těchto důvodů budou u jednotlivých areálů v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s

regulovanými odtoky dešťových vod a kontaminované dešťové vody ropnými látkami budou předčištěny na vhodných a dostatečně kapacitních odlučovačích ropných látek.

3. U drobných vodních toků je třeba ponechat volné pozemky ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodních toků pro potřeby správců vodních toků a výkon správy vodních toků (§ 49 vodního zákona).

4. Odkanalizování určené územním plánem musí být v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací, který zajišťuje, zpracovává a schvaluje kraj v samostatné působnosti (§ 4 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění).

5. Veškeré objekty budou napojeny do centrální kanalizace zakončené na ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí. U provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib vody. Na ČOV musí být zajištěna dostatečná kapacita pro novou zástavbu.

6. Požadujeme, aby neznečištěné vody dešťové byly v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.

7. Je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů, kanalizačních stok a ČOV tak, jak je uvedeno v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění.

8. Záplavová území drobných vodních toků nejsou v tomto území určena. Pokud nejsou záplavová území určena, ve smyslu § 66 odst. 5 zák. č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákon o vodách a o změně některých zákonů, lze o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi vycházet z dostupných podkladů správce povodí a správců vodních toků. Území ohrožená povodněmi je třeba do výkresové části vyznačit.

9. V aktivní zóně záplavového území vodních toků se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 67 zák. č. 254/2001 Sb., zákona o vodách, v úplném znění, dále jen vodní zákon).

10. V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcem, provozovatelem a s vlastníky těchto zařízení.

11. Budou dodrženy platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí technického vybavení.

12. Zákes vodních toků musí být v souladu s centrální evidencí vodních toků vedenou Ministerstvem zemědělství ČR na [www.voda.gov.cz](http://www.voda.gov.cz).

Vyhodnocení: všechny výše uvedené požadavky a upozornění jsou v textové části regulačního plánu RP4 – Záryby sever zpracovány.

2/ K veřejnému projednání návrhu Regulačního plánu vydal dne 27. 6. 2022 pod čj. SPU 216853/2022/Ben vyjádření **Státní pozemkový úřad**, ve kterém“

- a) s Návrhem Regulačního plánu RP4 souhlasí
- b) zároveň ještě upozorňují, že při provádění výsadeb na plochách s výskytem podrobného odvodňovacího zařízení (POZ) musí být provedena opatření, zabráňující prorůstání kořenů do drenáží, čímž by mohlo dojít k porušení jejich funkčnosti.

Vyhodnocení: Upozornění bereme na vědomí, informace, že v území řešeném regulačním plánem byly zjištěny meliorace a může tedy dojít k jejich předpokládanému porušení, jsou zapracovány v textové části. Podmínka, že při provádění výsadeb na plochách s výskytem podrobného odvodňovacího zařízení (POZ) musí být provedena opatření, zabraňující prorůstání kořenů do drenáží, čímž by mohlo dojít k porušení jejich funkčnosti bude doplněna do dokumentace RP 4.

3/ K veřejnému projednání návrhu Regulačního plánu podal dne 25. 7. 2022 připomínky pan Dominik Novák, bytem Záruby 4, ve kterých upozorňuje na (doslovné znění podaných připomínek je nedílnou součástí tohoto vyhodnocení):

- a) Nedostatečnou dopravní obslužnost a kapacitu dotčeného území RP4 Záruby sever
- b) Nedostatečný odstup od lesa – není zajištěn přístup do lesa cestou pro mechanizaci
- c) Nedostatečný vymezený prostor pro odpadové hospodářství
- d) Malé vymezení území pro občanskou vybavenost
- e) V oblasti není umístěn požární hydrant pro zajištění bezpečnosti celé oblasti
- f) Malé procento zeleně pro celou oblast RP4
- g) Nedostatečná kapacita zdrojů

Vyhodnocení:

Ad a) Přesná data o pohybu vozidel po místní komunikaci III. třídy nejsou k dispozici. Dle údajů obce a průzkumů zpracovatele RP je však dopravní zatížení minimální a ani v důsledku plného zastavění řešených ploch, což se předpokládá v horizontu 15 – 20 let, nedojde k podstatnému zhoršení životních podmínek hlukem, prachem a emisemi.

Ad b) Návrh Regulačního plánu je v souladu se stanoviskem orgánu státní správy lesů, že ve vzdálenosti bližší než 10 m od hranice lesa nebudou povoleny žádné stavby vyjma oplocení.

Zachování přístupu pro zemědělskou techniku není relevantní, protože ze současného stavu pozemků je jednoznačně patrné, že zemědělci tudy nejezdí.

Ad c) Zvětšení ploch u kontejnerů bude vyřešeno v rámci plánovací smlouvy s obcí.

Ad d) V rámci přípustného využití staveb jsou povoleny hotelové a stravovací služby provozované v rámci staveb pro bydlení v rodinných domech. V rámci podmíněně přípustného využití dále i služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území. Není tedy nutné pro tyto funkce vymezovat samostatnou funkční plochu.

Ad e) připomínka je irelevantní - K návrhu RP4 bylo vydáno souhlasné stanovisko HZS Stř.kraje, ve kterém se uvádí, že předložená dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. V textu RP4 je uvedeno, že nouzové zásobování obyvatelstva vodou bude prováděno z hydrantových hlavic osazených ve

vzdálenosti cca 150 m na zásobovacích řadech veřejného vodovodu, případně cisternami s pitnou vodou po silniční síti obce Záryby do prostoru distribuce na veřejných prostranstvích obce, která jsou vymezena ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“ územního plánu.

Ad f) Procento zeleně je navrženo plně v souladu s regulativy stanovenými územním plánem. Vzhledem ke skutečnosti, že se lokalita nachází uprostřed lesů, tak k dalšímu navýšování veřejné zeleně není důvod.

Ad g) Bilanční výpočty technické infrastruktury řešeného území byly provedeny v dokumentaci schváleného a vydaného územního plánu Záryby. Řešení regulačního plánu je s nimi v plném souladu. S postupnou zástavbou se v řešeném území počítá s výstavbou nové trafostanice a schválený a vydaný územní plán předpokládá rovněž intenzifikaci ČOV.

4/ K veřejnému projednání návrhu Regulačního plánu podala dne 25. 7. 2022 připomínky **paní Miluše Nováková**, bytem Záryby 4, ve kterých upozorňuje na: (doslovné znění podaných připomínek je nedílnou součástí tohoto vyhodnocení):

- a) Nedostatečnou dopravní obslužnost a kapacitu dotčeného území RP4 Záryby sever
- b) Nedostatečný odstup od lesa – není zajištěn přístup do lesa cestou pro mechanizaci
- c) Nedostatečný vymezený prostor pro odpadové hospodářství
- d) Malé vymezení území pro občanskou vybavenost
- e) V oblasti není umístěn požární hydrant pro zajištění bezpečnosti celé oblasti
- f) Malé procento zeleně pro celou oblast RP4
- g) Nedostatečná kapacita zdrojů

Vyhodnocení:

Ad a) Dopravní infrastruktura na řešeném území RP 4 splňuje požadavky vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území i příslušné normy, a to v souladu s cílovým stavem zastavěnosti.

Ad b) Návrh Regulačního plánu je v souladu se stanoviskem orgánu státní správy lesů, že ve vzdálenosti bližší než 10 m od hranice lesa nebudou povoleny žádné stavby vyjma oplocení.

Zachování přístupu pro zemědělskou techniku není relevantní, protože ze současného stavu pozemků je jednoznačně patrné, že zemědělci tudy nejezdí.

Ad c) Zvětšení ploch u kontejnerů bude vyřešeno v rámci plánovací smlouvy s obcí.

Ad d) V rámci přípustného využití staveb jsou povoleny hotelové a stravovací služby provozované v rámci staveb pro bydlení v rodinných domech. V rámci podmíněně přípustného využití dále i služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území. Není tedy nutné pro tyto funkce vymezovat samostatnou funkční plochu.

Ad e) připomínka je irelevantní - K návrhu RP4 bylo vydáno souhlasné stanovisko HZS Stř. kraje, ve kterém se uvádí, že předložená dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. V textu RP4 je uvedeno, že nouzové zásobování obyvatelstva vodou bude prováděno z hydrantových hlavic osazených ve vzdálenosti cca 150 m na zásobovacích řadech veřejného



vodovodu, případně cisternami s pitnou vodou po silniční síti obce Záryby do prostoru distribuce na veřejných prostranstvích obce, která jsou vymezena ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“ územního plánu.

Ad f) Procento zeleně je navrženo plně v souladu s regulativy stanovenými územním plánem. Vzhledem ke skutečnosti, že se lokalita nachází uprostřed lesů, tak k dalšímu navyšování veřejné zeleně není důvod.

Ad g) Bilanční výpočty technické infrastruktury řešeného území byly provedeny v dokumentaci schváleného a vydaného územního plánu Záryby. Řešení regulačního plánu je s nimi v plném souladu.

5/ K veřejnému projednání návrhu Regulačního plánu podal dne 25. 7. 2022 připomínky **pan Bc. Milan Šťastný**, bytem Záryby 56, ve kterých upozorňuje na (doslovné znění podaných připomínek je nedílnou součástí tohoto vyhodnocení):

- a) V regulačním plánu nejsou zakomponovány budovy občanské vybavenosti, především obchodní jednotka
- b) Regulační plán obsahuje pouze 1 dětské hřiště
- c) Kdo zajistí opravu stávající vodovodní sítě, bude dostačující kapacita,
- d) Obava o dostatečnou kapacitu ČOV
- e) Rozpor v uváděných počtech parkovacích míst v textu na str. 8 a str.16
- f) Povolení řadových domů
- g) Navýšení rozlohy stavebních parcel
- h) Vhodnost umístění vodní plochy
- i) Proč není připojeno na silnici II.tř Brandýs nad Labem – Neratovice
- j) Na str. 23 chybně uvedeno, že jsou zbudovány kryty CO
- k) Zřídit hydrant

#### Vyhodnocení:

Ad a) V rámci přípustného využití staveb jsou povoleny hotelové a stravovací služby provozované v rámci staveb pro bydlení v rodinných domech. V rámci podmíněně přípustného využití dále i služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území. Není tedy nutné pro tyto funkce vymezovat samostatnou funkční plochu.

Ad b) v rámci regulačního plánu byla vymezena plocha pro veřejné prostranství, jejíž rozloha je plně v souladu s platnými právními předpisy, konkrétně s § 7 vyhlášky č. 269/2009 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Ad c) tuto otázku – opravy stávající infrastruktury územně plánovací dokumentace neřeší. K dostatečné kapacitě vody se v rámci projednávání vyjadřuje správce sítě

Ad d) Obec počítá s intenzifikací ČOV před vyčerpáním její současné kapacity postupující výstavbou. K tomu jsou vytvořeny územní podmínky ve schváleném a vydaném novém územním plánu.

Ad e) bude uvedeno do souladu

Ad f) Řadová zástavba rodinnými domy je pro protáhlé stavební pozemky v severní části řešeného území optimální typologickou formou jejich využití. Jejich prostorové uspořádání vzájemným prostřídáním i rozsáhlé plochy zahrad vylučují vzájemné negativní rušení

Ad g) velikost pozemků je navržena plně v souladu s regulativy platné územně plánovací dokumentace

Ad h) regulativy plochy veřejné zeleně umožňují zřízení vodní plochy v parkové zeleni. Návrh RP 4 to dokonce předpokládá umístěním plochy veřejné zeleně v sousedství drobné stávající vodoteče

Ad i) nárůst dopravní zátěže dopravního skeletu obce po časově poměrně vzdáleném dosažení cílové plné zastavěnosti plochy řešené regulačním plánem, bude velmi omezené. Výstavba samostatného připojení na silnici II. tř. Brandýs – Neratovice tak není odůvodněno kapacitními důvody a vyžádalo by si vykoupení desítek pozemků zemědělského půdního fondu od soukromých vlastníků

Ad j) připomínka je irelevantní, v textu je uvedeno následující: V Zárybech nejsou ani obcí, ani Hasičským záchranným sborem provozovány žádné podzemní nebo tlakově odolné úkryty CO. V minulosti vytypované prostory nouzového 23 ukrytí (téměř ve všech běžných stavebních objektech a zejména pro válečný stav) jsou pouze archivovány a nejsou aktivní. Stálé tlakově odolné úkryty, ani stálé protiradiační úkryty v obci nejsou.

Ad k) připomínka je irelevantní - K návrhu RP4 bylo vydáno souhlasné stanovisko HZS Stř.kraje, ve kterém se uvádí, že předložená dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. V textu RP4 je uvedeno, že nouzové zásobování obyvatelstva vodou bude prováděno z hydrantových hlavic osazených ve vzdálenosti cca 150 m na zásobovacích řadech veřejného vodovodu, případně cisternami s pitnou vodou po silniční síti obce Záryby do prostoru distribuce na veřejných prostranstvích obce, která jsou vymezena ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“ územního plánu.

### **T.3. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH K NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU RP4 – ZÁRYBY SEVER, UPLATNĚNÝCH PODLE § 67 Odst. 2 K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ**

Podle § 67 odst. 2 stavebního zákona mohly nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tedy do 25. 7. 2022 včetně):

- osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit proti návrhu RP4 písemné námitky, ve kterých musely uvést odůvodnění námitky, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (tato povinnost se nevztahuje na zástupce veřejnosti) a vymezit území dotčené námitkou. Námitky musely, v souladu s ustanovením § 37 správního řádu, obsahovat identifikační údaje osoby, která námitku uplatňuje a musely být opatřené podpisem osoby, která námitku uplatňuje.

1/ K veřejnému projednání návrhu regulačního plánu podala dne 25. 7. 2022 námitku **paní Klára Hanibalová**, bytem Záryby 342, vlastník pozemků parc.č. 371, v k.ú. Záryby, zapsané na LV č. 818. Vznáší následující námitku:

Pro stavbu na dotčeném území je v současné době jediná přístupová cesta – místní komunikace III. třídy – částečně zpevněná s novou povrchovou úpravou, která není koncipována pro zatížení k tak rozsáhlé výstavbě, tj. k zatížení komunikace nákladními auty a stavebními stroji a následného provozu.

Není počítáno s případným provozem hromadné dopravy pro propojení na Hlavní komunikaci 101. Není koncipována dostatečná šíře případné hlavní průjezdné komunikace, ostré úhly křižovatek, nejsou místa pro umístění zastávek. Malé procento zeleně vzhledem k velikosti celé lokality. Dojde k nadměrné hlučnosti, znehodnocení majetku současných vlastníků, případné poškození průjezdností těžké techniky, odstranění zeleně...

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:**

Přesná data o pohybu vozidel po místní komunikaci III. třídy nejsou k dispozici. Dle údajů obce a průzkumů zpracovatele RP je však dopravní zatížení minimální a ani v důsledku plného zastavění řešených ploch, což se předpokládá v horizontu 15 – 20 let, nedojde k podstatnému zhoršení životních podmínek hlukem, prachem a emisemi. Dopravní profil komunikací na řešeném území, poloměry odbočení vyhovují platným normám. Případné umístění zastávky hromadné dopravy na přístupové komunikaci III. tř. (mimo řešené území) je po dosažení plné zastavěnosti plochy bez problémů možné. Procento plochy veřejné zeleně z celkové zastavitelné plochy odpovídá ust. §7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2017 Sb. Ochranu zeleně, povrchu komunikace III. tř., snížení prašnosti v době výstavby, atd... neřeší územně plánovací dokumentace, nýbrž příslušné dopravní opatření.

**2/ K veřejnému projednání návrhu regulačního plánu podala dne 25. 7. 2022 námitku paní Markéta Tyklová, bytem Záryby 329, vlastník pozemku parc.č. 358, zapsané na LV č. 680, v k.ú. Záryby. Vznáší následující námitku:**

Pro stavbu na dotčeném území je v současné době jediná přístupová cesta – místní komunikace III. třídy – částečně zpevněná s novou povrchovou úpravou, která není koncipována pro zatížení k tak rozsáhlé výstavbě, tj. k zatížení komunikace nákladními auty a stavebními stroji a následného provozu.

Není počítáno s případným provozem hromadné dopravy pro propojení na Hlavní komunikaci 101. Není koncipována dostatečná šíře případné hlavní průjezdné komunikace, ostré úhly křižovatek, nejsou místa pro umístění zastávek. Malé procento zeleně vzhledem k velikosti celé lokality. Dojde k nadměrné hlučnosti, znehodnocení majetku současných vlastníků, případné poškození průjezdností těžké techniky, odstranění zeleně...

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:**

Viz odůvodnění zamítnutí předcházející námitky.

**3/ K veřejnému projednání návrhu Regulačního plánu podali dne 25. 7. 2022 námitky pan MUDr. Rostislav Koňářík a Blanka Koňáříková, oba bytem Tvrdého 293, 199 00 Praha 9, vlastníci pozemků parc.č. 443, 483/1 a 497/1, zapsané na LV č. 279, k.ú. Záryby. Vznášejí následující námitky (doslovný text námitky je přílohou):**

- a) Nedostatečné zajištění dopravní obslužnosti dotčeného území
- b) Věcné nedostatky v oblasti zajištění kapacity technické infrastruktury

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a využití pozemků

**Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

**Odůvodnění rozhodnutí:**

Dopravní infrastruktura uvnitř plochy řešené regulačním plánem plně odpovídá požadavkům vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. To platí i o vybavení řešeného území technickou infrastrukturou (elektro rozvody, vodovod, kanalizace). Je řešeno i případné napojení na plynovod a využití OZE. Kapacita koncových, resp. napájecích zařízení (nová trafostanice, intenzifikace ČOV) jsou řešeny vydaným územním plánem, jehož součástí jsou i bilanční výpočty budoucích potřeb. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb i využití pozemků je podrobně řešeno a plně odpovídá regulativům schváleného a vydaného územního plánu.

**U. Seznam výkresů grafické části odůvodnění**

4	Koordinační výkres	1:1000
5	Výkres širších vztahů	1:5000
6	Předpokládané zábory ZPF	1:1000

Příloha 1: Veřejný profil – Typ C3 Obytná zóna

Praha, 1. 6. 2023