

Obci Záryby

Záryby 147

Doručovací adresa Záryby 42

27713 Kostelec nad Labem

**Věc : Připomínky proti návrhu Regulačního plánu RP4 lokalita Z1 a Z2 – Záryby Sever**

Podáno osobně

I.

Dne 28.ledna 2022 obec Záryby zveřejnila veřejnou vyhláškou návrh Regulačního plánu RP4 lokality Z1 a Z2 – Záryby Sever (dále jen „Návrh“).

Proti Návrhu podávám v zákonné lhůtě připomínky a žádám, aby ve smyslu ustanovení §65 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavebního zákona), dále jen „SZ“, podle mých připomínek obec Záryby zajistila upravení Návrhu.

II.

Podle ustanovení § 61 odst. 1 SZ regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, **pro ochranu hodnot a charakteru území** a pro vytváření příznivého životního prostředí.

**S tímto základním cílem je RP v zásadním rozporu.** Mimořádnou hodnotu obce Záryby danou jedinečným charakterem území nejenže vůbec nerespektuje, nýbrž, jestliže by měl být skutečně míněn vážně – ji zamýšlí, a to neskrývaně zlikvidovat.

Obec Záryby se historicky postupně vyvinula (byť s nedostatky, jež se ovšem stále dají napravit, danými vznikem staveb zemědělské kolektivizace) jako unikátní vesnice středočeského Polabí, přiléhající k Labi. Její nezaměnitelný charakter je dán nejen zástavbou typickými venkovskými staveními (statky a menší domy), umístěním staveb v katastru obce, ale též nízkou frekvencí dopravy. Jelikož v Zárybech nebyl přes Labe nikdy postaven most, nejsou průjezdní vesnicí.

**Záryby jsou jedinečným místem ke klidnému bydlení v přírodě. Takové místo je třeba chránit a udržovat jako hodnotu pro budoucí generace.**

**Tyto Záryby hodlá Návrh zlikvidovat.**

**Návrh proto není plánem regulačním, nýbrž plánem likvidačním.**

### III.

Je příznačné, že návrh, ač mu to zákon ukládá, se takovému správnému a přesnému vymezení charakteru obce Záruby zcela záměrně vyhýbá a zástavbu popisuje (B.1. a B.2.) jako území, jehož hodnota bude snad zamýšlenou zástavbou zvýšena.

**Vůbec se nezabývá tím, jak charakter území obce, jež je dán též tím, jaký počet staveb je na něm umístěn a jak jsou stavby v přírodě uspořádány, změni záměr postavit na ploše necelých 8 hektarů 73 rodinných domů. A to přitom není představa konečná!**

Při leteckém pohledu na mapu katastru se zakreslením takto zamýšlené zástavby je zcela zřejmé, že jde o narušení stávající zástavby typickým satelitem s brutálním „využitím“ území. Za podstatné považují, že dokonce nemá zůstat u rozsahu zástavby podle Návrhu; v dané lokalitě je zamýšlena výstavba ještě mnohem většího počtu domů.

### IV.

Návrh předpokládá napojení zamýšlených staveb na stávající systém infrastruktury, ať dopravní tak technické. Je to typické a obvyklé parazitování na stávajícím majetku obce. Nepochopitelným je, že se tak děje na zadání obce (jejího zastupitelstva), která je povinna svěřený majetek spravovat s péčí řádného hospodáře. I naprostému laiku je zřejmé, že stávající dopravní infrastruktura, což jsou – vynechám-li prašné cesty – komunikace III. třídy v převážně špatném stavu, vůbec neumožňuje dopravně pojmout zátěž spojenou se zamýšlenou zástavbou. Jen pro příklad; Návrh počítá s dvěma parkovacími místy pro každý rodinný dům. Jelikož taková úvaha zcela odpovídá životu, předpokládá se reálně při obvyklém ranním provozu zatížení jediné, již dnes zatížené komunikace jízdou dalších cca 150 automobilů. Prostě dopravní kolaps. O zátěži životního prostředí nemluvě.

Jestliže by vůbec mělo být uvažováno o jakémkoliv zástavbě v dané lokalitě, pak je zřejmé, že z hlediska dopravní infrastruktury není možné jiné řešení, než je vybudování samostatné příjezdové komunikace mimo dosavadní dopravní infrastrukturu obce. Kdo bude chtít stavět, necht' ji vybuduje.

Totéž platí pro napojení na technickou infrastrukturu, zejména ČOV. Návrh mlčí na téma, zda dosavadní ČOV umožňuje napojit (kapacitně další zástavbu – zde ovšem je třeba vzít v úvahu celkový zamýšlený rozsah budoucí zástavby, který je z tohoto úhlu pohledu děsivý). Je-li to snad zamýšleno tak, že pro budoucího investora obec navýší na své náklady stávající kapacitu ČOV, pak jde zcela zjevně o nehospodárné nakládání s majetkem obce. Takovou potřebu je nutno realizovat pouze na náklady budoucího investora zamýšleného brutálního satelitu.

### V.

Nejméně stejně zásadní je zcela neskrývaný záměr zastupitelstva parazitovat v zájmu investora satelitu i na stávající občanské vybavenosti obce. V návrhu se výslovně konstatuje, že stavby občanského vybavení se nenavrhují! Je zcela neudržitelná představa, že v obci, jejíž občanská vybavenost nestačí ani nynějšímu obyvatelstvu, přibude blíže neurčený počet obyvatel (určitě nejméně od 150 výše), aniž by se budoucí investor jakkoliv podílel na rozšíření kapacity občanské vybavenosti. Dalších argumentů není třeba.

## VI.

Zastupitelstvo obce, které zjevně hodlá schválit likvidační Návrh zpracovaný podle jeho zadání, nemá žádný mandát tak učinit. Nikdo z členů zastupitelstva nekandidoval s volebním programem likvidace Záryby v jejich současné podobě. Takový mandát by jistě ani nezískal.

Vyzývám proto veřejně všechny členy zastupitelstva, aby navržený regulační plán ponechali neschválený. V nadcházejících obecních volbách jistě budou kandidovat občané Záryb, kteří se ve svém volebním programu budou distancovat od takovéto „správy obce“ a od neodčinitelných dopadů na život v Zárybech a kteří přistoupí ke zpracování Návrhu se vší odpovědností za budoucnost Záryb.

## VII.

Zároveň žádám, vzhledem k tomu, že je v tomto mém podání obsažena veřejná výzva adresovaná zastupitelstvu (viz předchozí bod), aby byly tyto mé připomínky zveřejněny na úřední desce obecního úřadu.

V Zárybech 1. března 2022



JUDr. Ivana Burešová

Záryby č.p. 366