

**ZÁRYBY**

**REGULAČNÍ PLÁN 2 ZÁRYBY JIH**

**PLOCHA Z9**

NÁVRH ZADÁNÍ

zpracováno v souladu s ustanovením § 64, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, podle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, v platném znění

ČERVENEC 2022

**OBJEDNATEL**

Obec Záryby

**POŘIZOVATEL**

Obecní úřad Záryby

**OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE**

Ing. Monika Perglerová

č. oprávnění: 800103472

OBSAH

[1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ 4](#_Toc101820332)

[2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ ZE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE A POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE 4](#_Toc101820333)

[2.1 Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace 1, 2, 3, 4 a 5 4](#_Toc101820334)

[2.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 a 2 5](#_Toc101820335)

[2.3 Územní plán Záryby 5](#_Toc101820336)

[3 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ 8](#_Toc101820337)

[4 POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB 8](#_Toc101820338)

[5 POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ 8](#_Toc101820339)

[6 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 9](#_Toc101820340)

[7 POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ 9](#_Toc101820341)

[8 POŽADAVKY NA ASANACE 9](#_Toc101820342)

[9 DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ 10](#_Toc101820343)

[10 VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ 10](#_Toc101820344)

[11 PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI 10](#_Toc101820345)

[12 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ 10](#_Toc101820346)

[13 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK 11](#_Toc101820347)

# 1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je dle územně plánovací dokumentace obce Záryby (dále jen „ÚPD“) vymezeno jako plocha Z9. Na část této plochy je již zpracovaný regulační plán: Regulační plán 1 Záryby jih – Park Arborea. Území, pro které je již zpracovaný regulační plán, nebude předmětem Regulačního plánu 2 Záryby jih – plocha Z9. Řešené území má cca 7,4 ha.

Řešené území je tvořeno tyto pozemky:

parc. č. 147/2, 166/57, 166/8, 166/45, část 208/2, 166/22, 206, 205, 209, část 719, 208/1 vše k. ú. Záryby (stav k 13. 3. 2022)

# 2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ ZE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE A POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

## Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace 1, 2, 3, 4 a 5

Politika územního rozvoje ČR schválená Vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (usnesení č. 276 Vlády ČR ze dne 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 (usnesení č. 629 Vlády ČR ze dne 2. 9. 2019), Aktualizace č. 3 (usnesení č. 630 Vlády ČR ze dne 2. 9. 2019), Aktualizace č. 4 (usnesení č. 618 Vlády ČR ze dne 1. 9. 2021) a aktualizace č. 5 (usnesení č. 833 Vlády ČR ze dne 17. 8. 2020) (dále jen „PÚR“).

V zájmu PÚR je třeba respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou v dokumentu stanoveny. Jednou z priorit je chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

Území obce je zařazeno do OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha, která je ovlivněna rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy. Z úkolů pro územní plánování vyplývají pro řešené území zejména:

* pořídit územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury,
* pořídit ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj

Území obce je zařazeno do SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Z úkolů pro územní plánování vyplývají pro řešené území zejména:

* vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
* vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
* vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
* vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
* vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody

Území obce není dotčeno záměry dopravní ani technické infrastruktury.

Návrh Regulačního plánu bude zpracován v souladu s PÚR.

## Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 a 2

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012. Jejich aktualizace č. 1 nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015, aktualizace č. 2 nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018 (dále jen „ZÚR“)

Obec Záryby je zařazena do rozvojové oblasti republikového významu **OB1 Praha**. Z úkolů pro územní plánování vyplývá pro řešené území zejména respektování přírodních prvků a kulturních a civilizačních hodnot území. Dále chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou zástavbou. V RP budou zohledněny cílové charakteristiky a úkoly pro územní plánování.

Ze ZÚR a z dokumentací vyhodnocení vlivů Aktualizací ZÚR na životní prostředí vyplývají další obecné požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí, které budou respektovány.

Návrh Regulačního plánu bude zpracován v souladu se ZÚR.

##

## Územní plán Záryby

Pro území obce je zpracován Územní plán Záryby, který nabyl účinnosti dne 14. 8. 2020 (dále jen „ÚP“).

Řešené území patří do lokality Z9, která spadá do plochy s rozdílným způsobem využití BV – bydlení venkovské.

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

* 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 m2, pokud specifické podmínky využití jednotlivých ploch nestanoví jinak,
* není přípustná výstavba nových rodinných domů v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru, pokud nový rodinný dům není umisťován na pozemek o minimální výměře 800 m2 a splňující požadavky § 20 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů,
* všechny nové RD budou vybaveny garážemi a (nebo) odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1:1,5 (tj. 2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku),
* srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku; poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4,
* pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem; hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení,
* 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,
* při umísťování stavby hlavní pro bydlení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa,
* po obvodě všech parcel se vylučuje oplocení o výšce větší než 200 cm od rostlého terénu, měřeno ze strany veřejné komunikace nebo nezastavěného území,
* pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení,
* novostavby, stavby po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu,
* v rozvojových zastavitelných plochách a plochách přestavby, navržených návrhem ÚP bude respektován kontext s charakterem okolních zastavitelných ploch, případně ploch současně zastavěného území obce; bude respektováno dané měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů; dále bude respektován dochovaný příměstský charakter zástavby a venkovský charakter osídlení v okrajových částech obce; hmota a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny; na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin

Dále je pro plochu Z9 stanoveno, že v ploše bude umístěno maximálně 75 RD s maximálně 75 byty. Podrobné podmínky využití plochy, včetně vymezení veřejného prostranství dle § 7, odst. 2 budou stanoveny regulačním plánem.

Taktéž jsou stanoveny základní podmínky pro ochranu krajinného rázu.

- nová zástavba ploch přestavby, zastavitelných a stabilizovaných ploch bude povolována tak, aby byla v souladu s osobitým charakterem jednotlivých částí obce, do nichž je umisťována,

- dochovaná urbanistická struktura, měřítko, základní hmotové členění zástavby jsou hodnotami, které návrh nové zástavby bude respektovat; při umísťování novostaveb a povolování přestaveb stávajících objektů nepřekročí jejich výška hladinu zástavby na sousedních plochách,

- 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),

- 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 krytina dochované zástavby sídel Záryby a Martinov

- při povolování úprav stávajících staveb ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby budou respektovány specifické podmínky využití platné pro plochu, v níž se upravovaná stavba nebo novostavba nachází.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Územní plán vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu paralelní komunikaci WD 01 (osu) jihozápadní části správního území obce mezi úseky silnic III/10158 a III/10159

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

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Návrh nových zastavitelných ploch předpokládá rozvoj elektrorozvodné, vodovodní a plynovodní sítě a výstavbu kanalizační sítě v zastavitelných plochách a plochách přestavby.

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

Návrh soustředěné zástavby v jižní a západní části zastavitelného území obce předpokládá připojení na čistírnu odpadních vod, rovněž u ostatních ploch změn využití území a zastavitelných ploch je řešeno napojení na čistírnu odpadních vod. Odkanalizování bude řešeno v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizace Středočeského kraje. Územní plán navrhuje vybudování tlakové splaškové kanalizace, nespecifikuje však její technické provedení. Kanalizační stoky budou vedeny, pokud možno, ve veřejných prostorech. Tam, kde to možné není, budou úseky kanalizačních stok stanoveny veřejně prospěšnými stavbami. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch soukromých pozemků budou likvidovány přímo na těchto pozemcích. Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány co nejblíže místa spadu v zasakovacích plochách, nebo svedeny do stávající dešťové kanalizace.

Podporuje se intenzivní využití stávající energetické infrastruktury (zemní plyn a elektřina v kombinaci s OZE). Územní plán navrhuje přeložky nadzemního vedení VN, které protíná zastavitelné plochy Z 9 a Z 14.

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

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

Stávající systém spojů vyhovuje a umožňuje další rozvoj v rozvojových plochách.

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

# POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Úkolem regulačního plánu bude zejména nová parcelace území s vymezením vhodných pozemků pro výstavbu rodinných domů, pozemků veřejných obslužných komunikací, veřejných prostranství a trasy a zařízení technického vybavení. Řešení tohoto regulačního plánu bude vhodně navazovat na parcelaci okolního obytného území a vedení obslužných komunikací v tomto území.

Regulativy využití pozemků budou v souladu s ÚP. V rámci řešení lokality bude vyřešeno umístění místa na tříděný odpad.

# POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Plánovaná výstavba musí respektovat funkční a prostorové regulativy platného ÚP. Pro řešení tohoto regulačního plánu se stanoví jednotlivé regulativy maximální výšky objektů. Formou obytné zástavby budou výhradně izolované rodinné domy o max. 1 bytové jednotce. Na pozemku bude zajištěno stání pro min. 2 osobní automobily na 1 bytovou jednotku. Na rodinných domech budou uplatněny pouze šikmé střechy a bude stanoven jejich sklon a směr hřebene střechy. Budou stanoveny regulační stavební čáry (min. a max.), popř. podrobnější regulativy využití pozemků. Bude stanovena regulace barevnosti fasád a regulace plotů jak do veřejného prostranství, tak do vnitrobloku. U ploch veřejných prostranství bude regulována jejich šířka, veřejný profil, kategorie komunikací a veřejné osvětlení. Do ploch komunikací budou umístěny návštěvnické parkovací plochy a liniové inženýrské sítě. Dále je třeba respektovat obecně platnou vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejm. §7 odst. 2, a §20 až §25.

# POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Podmínkou vzniku kvalitní části obce je ochrana existujících a tvorba nových hodnot území.

Hodnoty, které je nutno zohlednit, chránit a rozvíjet:

- kompozice obce v krajině

- struktura zástavby a kompaktnost sídla v krajině

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky, stanovené v platném územním systému ekologické stability. Podél komunikací ve veřejných prostranstvích bude umožněna výsadba vzrostlé zeleně, nezpevněné plochy budou osety nízkou zelení (trávníky).

# POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Regulační plán navrhne optimální dopravní obsluhu nové obytné zástavby s napojením na již realizované nebo vymezené komunikace. Vnitřní dopravní řešení a vybavení bude respektovat následující zásady:

- maximální rozsah obytného území navrhnout ve zklidněném dopravním režimu – obytné (pobytové) zóně, tedy v jedné výškové úrovni vozovek, s vyznačením parkovacích a odstavných stání a vjezdů na pozemky

- v místech mimo obytnou zónu budou vyznačeny vozovky a chodníky

- budou vyznačeny parkovací a manipulační plochy a vjezdy na pozemky

- budou okótovány šířky vozovek a chodníků

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Regulační plán navrhne základní místa napojení technické infrastruktury, podmiňující investice (stavby) v okolí řešeného území s příslušnou grafickou dokumentací a základní vnitřní uspořádání rozvodů primární infrastruktury.

Přeložka el. energie vyznačená v ÚP nezasahuje do budoucího zastavěného území.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V řešeném území tohoto RP nejsou požadavky na řešení občanského vybavení.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Rozmístění a velikost veřejných prostranství bude odpovídat uvedené vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Pro možnost posouzení souladu dokumentace s touto vyhláškou budou tato prostranství v dokumentaci jasně vyznačena a v textu budou plošně bilancována. Jako plocha veřejného prostranství bude využita a započítána plocha parkové zeleně vymezená v souladu s platným územním plánem. Pro vymezená veřejná prostranství bude možné uplatnit předkupní právo.

# POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Požadavky na VPS a VPO vyplynou z návrhů na řešení daného území. Předpokládá se vymezení veřejně prospěšných staveb pro nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu a pro veřejná prostranství.

# 8 POŽADAVKY NA ASANACE

V řešeném území RP nejsou požadavky na asanace.

# 9 DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územně analytické podklady (dále jen „ÚAP“) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení. Budou respektována odběrná místa požární vody a odběrná místa z veřejné vodovodní sítě. Požadavky civilní ochrany budou řešeny v souladu s právními předpisy o integrovaném záchranném systému, eventuálně na základě dalších požadavků příslušného dotčeného orgánu k návrhu zadání RP v rozsahu tímto orgánem předaných podkladů. Z hlediska obrany a bezpečnosti státu nejsou známy žádné zvláštní požadavky. Na daném území se nenachází poddolované území, evidované ložiskové objekty nerostných surovin ani území náchylná k sesuvům. Řešené území se nachází mimo záplavového území řeky Labe. Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů. Rovněž se nepředpokládá výskyt jiných rizikových přírodních jevů, které by kladly další technické požadavky.

# 10 VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro stavební objekty budov, obslužných a pěších komunikací a související technické infrastruktury. Dále nahradí územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.

# 11 PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Regulační plán bude obsahovat návrh plánovací smlouvy a dohody o parcelaci. RP bude řešit novou parcelaci území v souladu s předpokládanou dohodou o parcelaci.

Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít mezi obcí Záryby a příslušnými investory plánovací smlouvu ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Rovněž uzavření dohody o parcelaci je podmínkou pro vydání regulačního plánu vzhledem k tomu, že regulační plán nahradí rovněž územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. Pokud nebude možné uzavřít dohodu o parcelaci se všemi vlastníky dotčených pozemků, např. vzhledem k jejich nedohledatelnosti, budou pozemky těchto vlastníků dotčeny pouze nezbytným řešením veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření nebo vymezením veřejných prostranství.

# 12 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb. Regulační plán bude zpracován v základním měřítku 1:1 000, v šesti vyhotoveních.

# 13 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

|  |  |
| --- | --- |
| **PÚR** | Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace 1, 2, 3, 4 a 5 |
| **ZÚR** | Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 a 2 |
| **k. ú.** | katastrální území |
| **stavební zákon** | zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů |
| **Vyhláška** | vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti |
| **ÚPD** | Územně plánovací dokumentace  |
| **ÚP** | Územní plán Záryby |
| **ÚAP** | Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav |