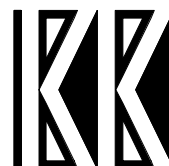


**KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.**

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: [posta@kadleckk.cz](mailto:posta@kadleckk.cz), [www.kadleckk.cz](http://www.kadleckk.cz)



# **ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁRYBY**

**Návrh Změny územního plánu**

Textová část

Srpen 2022

# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁRYBY

Návrh Změny ÚP – Textová část

## POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Záryby, smluvně zastoupený Ing. arch. Martinou Bredovou

## ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě:

Štěpán Klumpar

## OBSAH textové části:

<b>I. Textová část Změny č. 1 ÚP</b> .....	<b>6</b>
A. Vymezení zastavěného území .....	6
B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	6
B.1. Základní koncepce rozvoje území obce .....	6
B.2. Koncepce využití území obce .....	7
B.2.1. Urbanistická koncepce .....	7
B.2.2. Koncepce uspořádání krajiny .....	7
B.3. Cíle ochrany a rozvoje hodnot .....	7
B.3.1. Kulturní hodnoty území .....	7
B.3.2. Přírodní hodnoty území .....	8
B.3.3. Civilizační hodnoty území .....	8
C. Urbanistická koncepce, .....	9
C.1. Urbanistická kompozice .....	9
C.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	9
C.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití .....	9
C.2.2. Plochy dle významu .....	9
C.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	10
C.4. Systém sídelní zeleně .....	10
D. Koncepce veřejné infrastruktury, .....	11
D.1. Dopravní infrastruktura .....	11
D.1.1. Silniční doprava .....	11
D.1.2. Železniční doprava .....	11
D.1.3. Vodní doprava .....	11
D.1.4. Veřejná doprava .....	11
D.1.5. Pěší a cyklistická doprava .....	12
D.1.6. Doprava v klidu a dopravní zařízení .....	12
D.2. Technická infrastruktura .....	12
D.2.1. Zásobování pitnou a požární vodou .....	12
D.2.2. Kanalizace a likvidace odpadních vod .....	12
D.2.3. Zásobování elektrickou energií .....	13
D.2.4. Zásobování plynem .....	13
D.2.5. Vytápění .....	13
D.2.6. Elektronické komunikace .....	13
D.2.7. Odpadové hospodářství .....	13
D.3. Občanské vybavení .....	13
D.4. Veřejná prostranství .....	14
E. Koncepce uspořádání krajiny, .....	14
E.1. Koncepce uspořádání krajiny .....	14
E.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	14
E.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití .....	14
E.2.2. Plochy dle významu .....	15
E.3. Vymezení ploch změn v krajině .....	15
E.4. Územní systém ekologické stability .....	15
E.5. Prostupnost krajiny .....	16

E.6. Ochrana před povodněmi.....	16
E.7. Dobývání ložisek nerostných surovin .....	16
E.8. Protierozní opatření .....	17
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, .....	17
F.1. Stanovení podmínek pro změny v území.....	17
F.1.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. ....	17
F.1.2. Stanovení podmínek změn využití ploch.....	18
F.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, základní podmínky pro ochranu krajinného rázu .....	19
F.2.1. Plochy bydlení .....	19
F.2.2. Plochy občanského vybavení.....	22
F.2.3. Veřejná prostranství .....	24
F.2.4. Plochy smíšené obytné .....	24
F.2.5. Dopravní infrastruktura .....	26
F.2.6. Technická infrastruktura.....	27
F.2.7. Plochy výroby a skladování.....	28
F.2.8. Plochy zeleně .....	29
F.2.9. Plochy vodní a vodohospodářské.....	32
F.2.10. Plochy zemědělské .....	33
F.2.11. Plochy lesní.....	34
F.2.12. Plochy přírodní.....	35
F.2.13. Plochy těžby nerostů.....	35
F.2.14. Základní podmínky pro ochranu struktury a charakteru zástavby a krajinného rázu .....	36
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	36
G.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	37
G.2. Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	37
G.3. Plochy pro asanaci území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	37
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo,.....	37
H.1. Veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva.....	37
I. Stanovení kompenzačních opatření.....	38
J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	38
K. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	38
L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, .....	39
M. Údaje o počtu listů a výkresů k němu připojené grafické části Úplného znění ÚP Záryby po vydání Změny č. 1 ÚP .....	39
M.1. Počet listů textové části .....	39
M.2. Seznam výkresů grafické části.....	39
N. Údaje o počtu listů a výkresů Změny č. 1 ÚP .....	40
<b>II. Textová část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP.....</b>	<b>41</b>
<b>Úvod .....</b>	<b>41</b>
1. Základní údaje o zakázce .....	41
1.1. Identifikační údaje obce.....	41
1.2. Smluvní zajištění zakázky.....	41
1.3. Právní předpisy v oblasti územního plánování.....	41
1.4. Průběh zpracování Změny č. 1 územního plánu.....	41
2. Způsob provedení .....	42
2.1. Podklady řešení .....	42
2.2. Podkladová mapa, digitální zpracování Změny č. 1 ÚP .....	43
<b>A. Náležitosti dle správního řádu a výsledek přezkoumání souladu změny územního plánu .....</b>	<b>43</b>
1. Náležitosti dle správního řádu.....	43
1.1. Postup při pořízení Změny č. 1 ÚP.....	43
1.2. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí .....	43

1.3. Uplatněné připomínky .....	43
2. Výsledek přezkoumání souladu změny územního plánu .....	44
2.1. Přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	44
2.1.1. Politika územního rozvoje ČR .....	44
2.1.2. Územní rozvojový plán.....	49
2.1.3. Územně plánovací dokumentace kraje .....	49
2.2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	55
2.2.1. Cíle územního plánování .....	55
2.2.2. Úkoly územního plánování .....	56
2.3. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	57
2.4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	57
<b>B. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....</b>	<b>57</b>
<b>C. Stanovisko krajského úřadu .....</b>	<b>58</b>
<b>D. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno .....</b>	<b>59</b>
<b>E. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení .....</b>	<b>59</b>
1. Vymezení zastavěného území .....	59
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	60
2.1. Základní koncepce rozvoje území .....	60
2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území.....	60
2.3. Limity využití území.....	61
2.3.1. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury .....	61
2.3.2. Ochrana nemovitých kulturních památek, archeologických lokalit a ostatních kulturních hodnot.....	62
2.3.3. Ochrana ložisek nerostných surovin, vlivy těžby .....	62
2.3.4. Ochrana vod a vodních zdrojů .....	63
2.3.5. Územní systém ekologické stability .....	63
2.3.6. Ochrana přírody a krajiny .....	64
2.3.7. Ochrana zemědělského půdního fondu.....	65
2.3.8. Ochrana lesního půdního fondu .....	65
2.3.9. Hygienická ochranná pásma .....	65
2.3.10. Ochrana zvláštních zájmů v území .....	65
3. Urbanistická koncepce .....	65
3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice.....	65
3.1.1. Chyby vymezení stabilizovaných ploch v ZÚ – opravy .....	65
3.1.2. Chyby vymezení stabilizovaných ploch v ZÚ – bez provedení oprav .....	69
3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	69
3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	69
3.4. Vymezení systému sídelní zeleně.....	72
4. Koncepce veřejné infrastruktury .....	73
4.1. Dopravní infrastruktura.....	73
4.2. Technická infrastruktura .....	73
4.2.1. Zásobování pitnou a požární vodou.....	73
4.2.2. Kanalizace a likvidace odpadních vod.....	73
4.2.3. Zásobování elektrickou energií .....	74
4.2.4. Zásobování plynem .....	74
4.2.5. Elektronické komunikace.....	74
4.2.6. Dálkovody hořlavých kapalin .....	74
4.2.7. Odpadové hospodářství .....	74
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury.....	74
4.4. Veřejná prostranství.....	75
5. Koncepce uspořádání krajiny .....	75

5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny .....	75
5.1.1. Chyby vymezení stabilizovaných ploch v krajině – opravy .....	75
5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	77
5.3. Vymezení ploch změn v krajině .....	78
5.4. Územní systém ekologické stability .....	79
5.5. Prostupnost krajiny .....	80
5.6. Ochrana před povodněmi .....	80
5.7. Dobývání ložisek nerostných surovin.....	80
5.8. Protierozní opatření .....	80
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	81
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	82
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	82
9. Stanovení kompenzačních opatření .....	82
10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	83
11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	83
12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu,.....	83
13. Rozsah dokumentace .....	84
13.1. Úpravy výroku ÚP Záryby Změnou č. 1 ÚP.....	84
13.2. Rozsah dokumentace Změny č. 1 ÚP .....	84
<b>F. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....</b>	<b>85</b>
1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území .....	85
2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	85
<b>G. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....</b>	<b>86</b>
<b>H. Vyhodnocení splnění požadavků Zadání.....</b>	<b>87</b>
<b>I. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje....</b>	<b>89</b>
<b>J. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....</b>	<b>89</b>
<b>K. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....</b>	<b>89</b>
1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond .....	89
1.1. Vyhodnocení záborů ZPF formou tabulky.....	90
1.2. Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.....	92
2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	93
<b>L. Návrh řešení civilní a požární ochrany .....</b>	<b>93</b>
<b>M. Výrok ÚP Záryby s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP .....</b>	<b>93</b>
<b>N. Nejčastěji užívané zkratky .....</b>	<b>94</b>
<b>III. Poučení.....</b>	<b>95</b>

### **OBSAH grafické části:**

Grafická část byla rozdělena na část řešení a část odůvodnění.

Grafická část Změny č. 1 ÚP zahrnuje 4 výkresy, značeny A1. až A4.

Grafická část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP zahrnuje 3 výkresy, značeny B1. až B3.

# I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚP

**Poznámka:** Výroková textová část ÚP se významně upravuje z důvodů formálních, třebaže koncepce ÚP zůstává převážně beze změny. Proto se **textová část výroku ÚP nahrazuje celá**. Podrobnosti k jednotlivým zásahům do textové části jsou uvedeny v Příloze Textové části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP: Výrok ÚP Záryby s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP (srovnávací text), viz poznámky pod čarou, ve kterých je uvedeno odůvodnění jednotlivých, převážně formálních změn.

Textová část ÚP Záryby se ruší a nahrazuje se textem:

\*\*\* začátek nového textu \*\*\*

## A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je vymezena k 15. 7. 2022.

Zastavěné území je ve výkresu č. 1: „Výkres základního členění území“ vyznačeno čarou, vedenou po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

## B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### B.1. Základní koncepce rozvoje území obce

Rozvoj území obce je koncipován na těchto zásadách:

- kulturní a architektonické dědictví obce a její dochované urbanistické hodnoty budou chráněny,
- stávající urbanistická a architektonická struktura a kompozice obce a jejích místních částí Záryby a Martinov bude zachována, nově navržené zastavitelné plochy budou tuto strukturu zohledňovat,
- budou zachována místa krajinného rázu a estetické úrovně obrazu obce a s ohledem na celkové uspořádání krajiny,
- je stanoven cílový počet obyvatel: 1400 obyvatel v časovém horizontu 30 let,
- bude podporován rozvoj ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a podnikatelských zón,
- podmínkou pro rozvoj ploch bydlení je proporcionální posílení související veřejné infrastruktury.
- Rozvoj území obce a návrh zastavitelných ploch bude respektovat vazby na zastavěná území a sídelní strukturu, bez vzájemných negativních vlivů.
- Byly vymezeny plochy přestavby P1a, P1b a P2 pro bydlení v rodinných domech – venkovské jako přestavba ploch pro rekreaci.
- Byly vymezeny zastavitelné plochy Z1, Z2, Z5, Z9a, Z9b, Z10, Z12, Z14a, Z14b, Z15b, Z17, Z18, Z19, Z20, Z21a, Z21b, Z22, Z24, Z25, Z26, Z27.
- Plochy stabilizované i zastavitelné pro občanskou vybavenost a pro smíšené plochy obytné jsou spolu s plochami pro technickou infrastrukturu vymezeny ve vazbě na veřejná prostranství obce.
- Na severozápadním okraji zastavěného území se vymezuje v návaznosti na stávající výrobní areály zastavitelná plocha Z10 výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba a stabilizují se plochy pro zemědělskou výrobu.

- Návrhem se vymezují nová veřejná prostranství pro dopravní obsluhu, prostupnost zastavitelných ploch, komplexní obnovu veřejné zeleně, městského mobiliáře a parteru.
- Rekreační potenciál obce i okolní krajiny se posiluje vymezením cyklotrasy, propojujících oblast Dolního Pojizeří se systémem cyklotras podél Labe.

## **B.2. Koncepce využití území obce**

### **B.2.1. Urbanistická koncepce**

Stávající urbanistická koncepce bude zachována. Bude respektováno uspořádání obou místních částí obce kolem historického jádra – centra, uliční sítě, dominanty obce, stávající charakter sídla a hladina zástavby. Urbanisticky významnými prostory obce Záryby je návěs, a veřejný prostor ulic.

### **B.2.2. Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny a ochrany životního prostředí v návrhu ÚP Záryby bude zohledňovat tyto základní požadavky:

- na kvalitu životního prostředí a zachování přírodních zdrojů,
- na prostupnost krajiny,
- na zajištění ekologické stability a diverzity v území,
- na ochranu krajinného rázu,
- na stabilizaci chráněných prvků přírody,
- na uvážený územní rozvoj sídla,
- na vytvoření podmínek pro rekreační využití území,
- na nezávadné životní prostředí.

Jejím cílem je dosáhnout harmonie mezi těmito požadavky.

- V nezastavěném území je přípustné vybudování účelových komunikací zajišťujících přístup na zemědělské a lesní pozemky a jejich dopravní obsluhu.
- Při umísťování budov budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma od staveb a zařízení technické infrastruktury.

Koncepce uspořádání krajiny a ochrany životního prostředí je vymezena ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“.

## **B.3. Cíle ochrany a rozvoje hodnot**

Budou respektovány požadavky a podmínky pro koordinovaný a harmonický rozvoj obce především v oblasti bydlení, rekreace, občanské vybavenosti, výroby a skladování, dopravy a veřejných prostranství.

### **B.3.1. Kulturní hodnoty území**

Na území obce Záryby se vyskytují kulturně civilizační hodnoty, které je třeba chránit. Kulturně historicky nejcennějším objektem je budova školy, architektonicky hodnotnými stavbami jsou dále:

- v Zárybech: kaple sv. Anny, pomník obětem 1. světové války u školy, zvonička a kříž na návsi, budova sokolovny,
- v Martinově: socha sv. Jana Nepomuckého, zvonička a kříž, pomník obětem 1. světové války, kaple sv. Hildegardy.

Kulturně historický potenciál řešeného území obce Záryby je třeba účinně chránit a vhodně využívat nejen z hledisek kulturně etických, ale i ekonomických.

Urbanistickou hodnotu představuje téměř intaktní zachovaná struktura zástavby centra Záryb.

Budou zohledněny tyto požadavky ochrany a rozvoje kulturních hodnot:

- budou respektovány zapsané nemovité kulturní památky a ostatní urbanisticky a architektonicky hodnotné areály a objekty,
- budou respektovány urbanistické hodnoty území: centrum obce a dominanty, hladina zástavby, výška nové zástavby nenarušuje pohledové osy na dominanty,
- bude provedena obnova obou hlavních ulic a dalších veřejných prostranství s veřejnou zelení.

### **B.3.2. Přírodní hodnoty území**

Budou zohledněny tyto požadavky ochrany a rozvoje přírodních hodnot:

- chránit a posilovat stávající přírodní a kulturně historické hodnoty chráněných prvků přírody, zejména Evropsky významnou lokalitu Polabí u Kostelce,
- chránit krajinný ráz,
- stabilizovat plochy lesa mimo zastavěné území,
- stabilizovat plochy mimolesní zeleně, posilovat jejich zastoupení ve volné zemědělské krajině,
- chránit zemědělský půdní fond I. a II. třídy ochrany mimo zastavěné území jako přírodní bohatství,
- zachovat a podporovat prostupnost krajiny,
- zlepšit ochranu před povodněmi zvyšováním přirozené retence v území a respektováním záplavového území při umísťování nadzemních staveb,
- klást důraz na kvalitní a zdravé životní prostředí, omezovat záměry v území, které by mohly být zdrojem znečištění životního prostředí.

### **B.3.3. Civilizační hodnoty území**

Budou zohledněny tyto požadavky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot:

Dopravní infrastruktura:

- nově navržené zastavitelné plochy budou dopravně navázány na stávající a prodloužené místní komunikace,
- budou respektovány hlavní pěší a cyklistické trasy, včetně požadavku na nutné minimální šířky těchto komunikací,
- budou respektovány stávající plochy silniční a drážní dopravy,
- budou respektována stávající a navržená veřejná prostranství.

Technická infrastruktura:

- Likvidace splaškových odpadních vod ze zastavitelných ploch bude řešena kanalizací s napojením na čistírnu odpadních vod.
- Při řešení odkanalizování dešťových vod (dešťová kanalizace), především v obytných částech obce s větším rozsahem zpevněných ploch (např. ploch Z1 – Z2 v lokalitě „Na Cihelně“ a ploch Z9, Z10 a Z12 v lokalitách „U drnovky“ a „Na Okrouhlíku“) budou vytvořeny předpoklady pro zvýšení retenčních schopností území.
- Bude podporováno intenzivní využití stávající energetické infrastruktury (zemní plyn a elektřina v kombinaci s OZE).



Inženýrské sítě jsou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha není graficky podrobněji řešena, pokud není tímto řešením zapotřebí vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu.

## **C. URBANISTICKÁ KONCEPCE,**

*včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*

### **C.1. Urbanistická kompozice**

Dominantním prvkem kompozice sídel Záryby a Martinov je údolní niva Labe s velkou říční osou řečiště Labe. Zástavba obou sídel je historicky uspořádána podél hlavní uliční osy silnice III. třídy č. 10158, jež je vedena v podstatě rovnoběžně s vodním tokem Labe. Zástavba původních zemědělských usedlostí je tudíž řadového ulicového typu a je velmi kompaktní, pouze s několika prolukami. Sekundární kolmou osu sídla Záryby tvoří silnice III/10159, obstarávající spojení Záryb se silnicí II. třídy Brandýs n. Labem – Neratovice. Krátký silniční úsek III/10159 je v Zárybech ukončen na levém břehu Labe bez přímého napojení na úsek do Křenku na pravém břehu Labe. Po obou stranách silnice III/10159 je seskupena většina zařízení občanské vybavenosti obce.

Krajinná matrice je vytvářena většími souvislými celky orné půdy a zbytky lužních lesů v údolní nivě Labe, která je doplněna několika pásy krajinné zeleně, zpravidla podél odvodňovacích kanálů, zaústěných do Labe. Vlivem pokračující urbanizace původně samostatná sídla Záryby a Martinov splynula v jeden souvisle zastavěný útvar.

### **C.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

#### **C.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití**

Při zpracování územního plánu Záryby byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- BH – Bydlení v bytových domech
- BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské
- OV – Občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- OS – Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- OX – Občanské vybavení – specifické
- PV – Veřejná prostranství
- ZO – Zeleň ochranná a izolační
- ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená
- ZV – Zeleň na veřejných prostranstvích
- SV – Plochy smíšené obytné – venkovské
- DS – Dopravní infrastruktura – silniční
- TI – Technická infrastruktura
- VD – Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
- VZ – Výroba a skladování – zemědělská výroba
- W – Plochy vodní a vodohospodářské
- NL – Plochy lesní

#### **C.2.2. Plochy dle významu**

Při zpracování územního plánu Záryby byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím,

- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
  - zastavitelné plochy (Z),
  - plochy přestavby (T).

### C.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou zakresleny ve výkrese č. 2: „Hlavní výkres“ a ve výkresu č. 1: „Výkres základního členění území“.

V ÚP Záryby se vymezují následující zastavitelné plochy a plochy přestavby:

**TAB. 1: Zastavitelné plochy, plochy přestavby**  
*Plochy přestavby*

Kód plochy	Způsob využití
P1a, P1b	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské
P2	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské

#### *Plochy zastavitelné*

Kód plochy	Způsob využití
Z1	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské
Z2	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské
Z5	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské
Z9a, Z9b	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské PV – Veřejná prostranství
Z10	VD – Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
Z12	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské PV – Veřejná prostranství
Z14a	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské
Z14b	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské
Z15b	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské PV – Veřejná prostranství
Z17	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské
Z18	OV – Občanské vybavení – veřejná infrastruktura PV – Veřejná prostranství
Z19	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské OV – Občanské vybavení – veřejná infrastruktura
Z20	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské
Z21a, Z21b	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské
Z22	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské
Z23a, Z23b	ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená
Z24	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské
Z25	OX – Občanské vybavení – specifické
Z26	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské VD – Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená
Z27	VZ – Výroba a skladování – zemědělská výroba

Nepoužitá označení ploch: Z3, Z4, Z6, Z7, Z8, Z13, Z15a, Z16.

### C.4. Systém sídelní zeleně

Návrhem ÚP Záryby se vymezují významné, souvislé plochy sídelní zeleně v zastavěném území a v zastavitelných plochách v členění:

- Zeleň ochranná a izolační – ZO
- Zeleň soukromá a vyhrazená – ZS, včetně zastavitelných ploch Z23a, Z23b, Z26 část

- Zeleň na veřejných prostranstvích – ZV

Součástí systému sídelní zeleně je dále zeleň situovaná v zastavitelných plochách a v plochách přestavby uvnitř zastavěného území a dále vně zastavěného území v návaznosti na ně na plochách:

- Plochy zemědělské – NZ
- Plochy lesní – NL
- Zeleň přírodního charakteru – ZP

Součástí systému zeleně jsou dále významné krajinné prvky, památné stromy a stromořadí.

Výše uvedený systém sídelní zeleně doplňuje zeleň v plochách s jinou dominantní funkcí, např. doprovodná či izolační zeleň na plochách dopravní infrastruktury, či na plochách smíšených výrobních, plochách občanského vybavení, plochách pro sport a rekreaci, zeleň na ploše hřbitova, atp.

Stávající stabilizované i nově navržené plochy zeleně jsou zakresleny ve výkrese č. 2: „Hlavní výkres“.

## **D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY,**

*včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití*

Územní vymezení řešení veřejné infrastruktury je zakresleno ve výkrese č. 2: „Hlavní výkres“.

### **D.1. Dopravní infrastruktura**

#### **D.1.1. Silniční doprava**

a) 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

b) U zastavitelných ploch a ploch změn využití území 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 v platném znění.

#### **D.1.2. Železniční doprava**

Jihozápadním cípem katastrálního území Martinov prochází krátký úsek regionální trati č. 074 Neratovice – Čelákovice, která však vzhledem ke vzdálenosti nejbližší zastávky cca 3 km od centra obce má pro Záryby pouze omezený význam.

#### **D.1.3. Vodní doprava**

Severní okraj správního území Záryby tvoří sledovaná, dopravně významná Labská vodní cesta IV. třídy celostátního významu. Žádná zařízení vodní cesty nejsou ve správním území obce umístěna. Při severní hranici řešeného území je vymezena část koridoru územní rezervy pro výhledovou výstavbu průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe.

#### **D.1.4. Veřejná doprava**

a) Koncepce veřejné dopravy zůstane zachována, její další rozvoj nevyžaduje opatření v územním plánu.

b) Respektuje se stávající vedení linek veřejné autobusové dopravy včetně polohy a rozmístění autobusových zastávek.

### **D.1.5. Pěší a cyklistická doprava**

Územní plán stabilizuje rozšíření sítě cyklotras v souladu s koncepcí cyklodopravy Středočeského kraje a navrhuje nové úseky pěších komunikací pro zlepšení průchodnosti zastavěného území obce.

### **D.1.6. Doprava v klidu a dopravní zařízení**

- a) Územní plán nevymezuje nové plochy pro parkování vně zastavěného území obce.
- b) Územní plán vymezuje území, v nichž podmínky využití, včetně dopravy v klidu, stanoví regulační plány.
- c) Územní plán nenavrhuje výstavbu dopravních zařízení.
- d) V zastavitelných a přestavbových plochách pro bydlení musí být vymezena místa pro parkování vozidel návštěvníků podle platných předpisů.

## **D.2. Technická infrastruktura**

Řešení technické infrastruktury je zobrazeno ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“.

### **D.2.1. Zásobování pitnou a požární vodou**

- a) Zásobování pitnou vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodu pro veřejnou potřebu.
- b) Pro zásobování vodou budou využity stávající zdroje.
- c) Nová výstavba bude napojena na stávající a nově budované uliční rozvody, které budou zokruhovány. Podmínkou napojení staveb na vodovod je dostatečná kapacita vodovodu. V návazném řízení doloží stavebník souhlas správce vodovodu ke konkrétnímu záměru – způsob zajištění potřebných kapacit pitné vody. V případě naplnění kapacity vodovodu se připouští individuální zásobování pitnou vodou.
- d) Individuální zásobování pitnou vodou se připouští dále u objektů, které nejsou v dosahu stávajících nebo navržených vodovodních řadů.
- e) Napojení na vodovodní řad nevyklučuje individuální zásobování užitkovou vodou z lokálních zdrojů (zálivka apod.).
- f) Nové vodovodní řady budou vedeny přednostně po veřejných prostranstvích. Tam, kde to možné není, budou úseky vodovodních řadů budou stanoveny v rámci regulačních plánů nebo v jiných návazných řízeních.
- g) Stávající zdroje požární vody zůstanou zachovány.

### **D.2.2. Kanalizace a likvidace odpadních vod**

- a) Likvidace splaškových odpadních vod bude řešena obecní kanalizací zakončenou na obecní čistírně odpadních vod.
- b) Nová výstavba bude napojena na stávající a nově budované uliční rozvody kanalizace. Podmínkou napojení staveb na kanalizaci je dostatečná kapacita na ČOV. V návazném řízení doloží stavebník souhlas správce kanalizace ke konkrétnímu záměru. V případě naplnění kapacity ČOV se připouští individuální čištění odpadních vod.
- c) Individuální likvidace splaškových odpadních vod se připouští dále u objektů, které nejsou v dosahu stávajících nebo navržených kanalizačních řadů.
- d) Kanalizační stoky budou vedeny přednostně po veřejných prostranstvích. Tam, kde to možné není, budou trasy kanalizačních stok stanoveny v rámci regulačních plánů nebo v jiných návazných řízeních.

- e) Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch soukromých pozemků budou likvidovány přímo na těchto pozemcích. Pokud poměry v podloží neumožní vsakování, bude srážková voda odváděna dešťovou kanalizací, příp. otevřenými odvodňovacími příkopy.
- f) Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány co nejbližší místa spadu v zasakovacích plochách, nebo svedeny do stávající dešťové kanalizace.

### **D.2.3. Zásobování elektrickou energií**

- a) Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě VN. Pokrytí nárůstu zatížení navrhovaných ploch pro zástavbu se navrhuje z rezerv výkonu a zvyšováním výkonu stávajících trafostanic (v případě nutnosti osazení větších transformátorů nebo jejich zdvojení, event. i rekonstrukce stanice).
- b) Územní plán navrhuje přeložky nadzemního vedení VN, které protíná zastavitelné plochy Z9a a Z14b.
- c) Územní plán navrhuje výstavbu nové TS napojené na kabelové zemní vedení VN pro lokalitu Z12.
- d) Umístění dalších trafostanic může být upřesněno v územním řízení tak, aby byly přístupné z veřejného prostoru pro stavební a požární techniku.

### **D.2.4. Zásobování plynem**

- a) Obec bude i nadále zásobována STL plynovodem.
- b) Zastavitelné plochy mohou být na plynovodní síť napojeny STL přívodem.

### **D.2.5. Vytápění**

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

### **D.2.6. Elektronické komunikace**

- a) Služby elektronických komunikací v obci budou zajišťovány rozvojem stávajících systémů.

### **D.2.7. Odpadové hospodářství**

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

## **D.3. Občanské vybavení**

a) Územní plán stabilizuje plochy pro občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury, tj. pro stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vymezením stabilizovaných ploch s RZV Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV) a Občanské vybavení – specifické (OX).

- b) Územní plán vymezuje nové plochy občanského vybavení:
  - občanské vybavení – veřejná infrastruktura, zařízení sociálních služeb a péči o rodinu v zastavitelné ploše Z18 (OV),

- občanské vybavení – veřejná infrastruktura, pro vzdělávání a výchovu v zastavitelné ploše Z19 část (OV),
- občanské vybavení – specifické, a to pro vzdělávání a výchovu v zastavitelné ploše Z25 (OX) – zde se připouští pouze lesní mateřská škola.

## D.4. Veřejná prostranství

a) Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství vymezením stabilizovaných ploch s RZV Veřejná prostranství (PV) a Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV) a vymezuje nová veřejná prostranství PV (části ploch Z9a, Z9b, Z12, Z15b, Z18) pro zajištění přístupu k zastavitelným a přestavbovým plochám a pro vytvoření pěších propojení uvnitř zastavěného území.

## E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY,

*včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně*

### E.1. Koncepce uspořádání krajiny

Na správním území Záryby se vyskytuje rozmanitá a hodnotná krajina, vytvářená řadou oblastí a míst krajinného rázu, např.:

- krajinou zemědělského charakteru,
- krajinou příměstského charakteru,
- krajinou údolní nivy řeky Labe,
- místy s harmonickým měřítkem i prostorovými vztahy.

Uspořádání krajiny je prostorově vymezeno ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“.

Koncepce uspořádání krajiny zachovává polyfunkční charakter krajiny, který podporuje její vyvážené hospodářské a rekreační využití, a současně chrání stávající ekologicky a esteticky cenné prvky krajiny.

Pro řešení uspořádání krajiny budou uplatňovány tyto zásady:

- Zajištění ochrany stávajících přírodních a přírodně blízkých ploch zvyšujících ekologickou stabilitu a diverzitu krajiny. Stabilizace chráněných území a chráněných prvků přírody.
- Zajištění podmínek pro vytvoření polyfunkčního charakteru krajiny, který zajišťuje vyvážené hospodářské a rekreační využití, spolu s ochranou stávajících ekologicky a esteticky cenných prvků krajiny.
- Zajištění ochrany území hodnotných z pohledu krajinného rázu, v ostatních územích zajištění podmínek pro navýšení hodnot krajinného rázu (zejm. systémem sídelní a doprovodné zeleně, prostorovou regulací).
- Uspořádání zastavitelných ploch zohlední zachování uceleného obrazu sídla při respektování pohledových horizontů.

### E.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

#### E.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Záryby byly v rámcí nezastavěného území použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- PV – Veřejná prostranství

- ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená
- ZO – Zeleň ochranná a izolační
- ZP – Zeleň přírodního charakteru
- DS – Dopravní infrastruktura – silniční
- DZ – Dopravní infrastruktura – železniční
- W – Plochy vodní a vodohospodářské
- NZ – Plochy zemědělské
- NL – Plochy lesní
- NP – Plochy přírodní
- NT – Plochy těžby nerostů

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou zakresleny ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“.

### E.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Záryby v rámci nezastavěného území byly použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím,
- plochy změn v krajině (K).

### E.3. Vymezení ploch změn v krajině

Vymezují se tyto plochy změny v krajině:

kategorie plocha	Způsob využití	Kód plochy
plochy zeleně	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	K1a, K1b, K1c, K2a, K2b, K2c, K3, K4, K5a, K5b
plochy přírodní	Plochy přírodní (NP)	K6, K7a, K7b, K8a, K8b, K9

### E.4. Územní systém ekologické stability

Součástí ÚP Záryby jsou plochy skladebných prvků územního systému ekologické stability. Tyto prvky jsou v řešeném území zastoupeny v úrovni nadregionální, regionální a lokální:

#### Nadregionální biokoridory

**NRBK K10** – Dominantním prvkem ÚSES je nadregionální biokoridor o dvou osách – NRBK K10/N (nivní řada) a NRBK K10/V (vodní řada). Nadregionální biokoridor sleduje tok Labe (K10/V) a zahrnuje lužní lesy, mokřiny, louky a slepá ramena zbylá v říční nivě po původním neregulovaném korytě řeky (K10/N). Do tohoto nadregionálního biokoridoru je vloženo několik lokálních i regionálních biocenter.

Do osy nivní jsou vložena biocentra LBC 179 Zárybsko a LBC 180 Mokrá louka.

Do osy vodní jsou vložena biocentra RBC 1456 Proboštské rybníky a LBC Olšina u Labe a LBC Na Vitíně.

Funkční část NRBK.

#### Regionální biocentra

##### RBC 1456 Proboštské rybníky

Funkční část RBC, zahrnující lesní společenstva, břehové porosty Labe a tok Labe.

Do řešeného území zasahuje okrajově z k.ú. Brandýs nad Labem a k.ú. Borek nad Labem.

## **Regionální biokoridory**

### **RBK 1152 Na Vinořském potoce – K10**

Funkční část RBK, zahrnující porosty podél Záhořské svodnice. Do řešeného území zasahuje okrajově z k.ú. Brandýs nad Labem.

## **Lokální biocentra**

**LBC 179 Zárybsko** – Jedná se o zbytek zazemnělého labského meandru, střídavě mokřady a louky s přirozenými společenstvy rákosin, vysokých ostřic, křovinatých vrb a olšin. Výskyt obojživelníků a vodního hmyzu, útočiště zvěře. Do řešeného území zasahuje okrajově z k.ú. Křenek.

**LBC 180 – Mokrý louka** – biocentrum zahrnuje jihozápadní část lesních porostů u Křeneckého jezera. Jde o porosty vrb, olší a topolu charakteru lužního lesa. V podrostu jsou keře, rákosiny a třtinové porosty. Do řešeného území zasahuje okrajově z k.ú. Křenek.

### **Ostatní lokální biocentra**

LBC Olšina u Labe

LBC V Žabrově

LBC Na Vitíně

LBC Na Okrouhlíku

ÚP vymezil pro biocentra plochy s rozdílným způsobem využití: Plochy přírodní (NP).

### **Lokální biokoridory**

LBK 195 Na Turnách – Olšina u Labe

LBK 198 Lesík na rybníčkách – V Žabrově

LBK Na Vitíně – Na Okrouhlíku

LBK Na Okrouhlíku – Remízek u Polerad

Prvky územního systému ekologické stability jsou v ÚP vymezeny ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“ v měřítku 1: 5000.

## **E.5. Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny se zajišťuje využitím stávající cestní sítě a posiluje návrhem cyklotrasy a ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství dle výkresu č. 2: „Hlavní výkres“.

## **E.6. Ochrana před povodněmi**

Ochrana území před přívalovými dešti a retence dešťových vod v území je řešena návrhem ploch zeleně a prvků ÚSES.

## **E.7. Dobývání ložisek nerostných surovin**

V řešeném území probíhá těžba šterkopísků na nevýhradním ložisku Záryby-Křenek a jejich následná úprava. ÚP vymezil pro těžbu plochu s rozdílným způsobem využití: Plochy těžby nerostů (NT).



## E.8. Protierozní opatření

Návrhem ÚP Záryby se nenavrhují specifická protierozní opatření. Protierozní funkci plní navržené polyfunkční interakční prvky ÚSES, pásy navržené ochranné izolační zeleně a navržené úseky veřejné dešťové vsakovací kanalizace. Ochrana proti erozi břehových hran vodotečí a vodních ploch bude podrobně řešena příslušným projektem rekultivace a návrhem komplexních pozemkových úprav.

## F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ,

*s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)*

### F.1. Stanovení podmínek pro změny v území

#### F.1.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití jako plochy:

- STABILIZOVANÉ, tj. bez větších plánovaných zásahů, s prvky funkční regulace, které jsou převážně shodné se současným stavem;
- PLOCHY ZMĚN, tj. plochy navržených změn využití s určenou funkční regulací, zahrnující zastavitelné plochy (Z), plochy přestavby (P) a plochy změn v krajině (K).

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže odporují charakteru předmětné lokality svojí kapacitou, polohou nebo účelem, nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.

Hlavní využití: určuje převažující účel využití.

Přípustné využití: určuje další účely, ke kterým může být příslušná plocha využita bez omezení.

Podmíněně přípustné využití: určuje další účely, u kterých je třeba zvažovat případné dopady na funkci hlavní z hlediska hygienického, provozního či architektonického a podmínky, při jejichž splnění je využití plochy přípustné.

Nepřípustné využití: určuje účely a činnosti, které nelze v daném území akceptovat.

Podmínky prostorového uspořádání: stanovují plošné a prostorové podmínky pro umístění staveb.

Další podmínky využití: upřesňují způsob a možnosti využití daného území.

Specifické podmínky využití: dále konkrétně pro jednotlivé plochy změn upřesňují způsob, limity a možnosti využití daného území, tabulkovou formou.

Omezení změn v užívání staveb:

- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „nepřípustné využití“, musí při jakýchkoliv požadovaných úpravách změnit využití tak, aby odpovídalo kategorii „hlavní“, „přípustné využití“ nebo „podmíněně přípustné využití“,
- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „podmíněně přípustné využití“, mohou využití zachovat nebo změnit tak, aby odpovídalo kategorii „hlavní“ nebo „přípustné využití“,

- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „přípustné využití“, mohou změnit využití tak, aby odpovídalo kategorii „hlavní“ nebo „podmíněně přípustné využití“,
- stavbou hlavní je stavba, která slouží realizaci stanoveného funkčního využití (hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití) plochy, jejíž součástí je pozemek, na kterém stavba hlavní stojí,
- provozní plocha zařízení veřejné vybavenosti je součtem užitkové plochy pro hlavní funkci zařízení (např. prodejní plochy, atd.), plochy pro skladování a manipulaci, plochy pro administrativu a řízení, ploch technické vybavenosti a ploch pro parkování zákazníků a klientů,
- rekreační chata je stavba pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou obvykle do 25 m<sup>2</sup>, jedním nadzemním podlažím a (případně) podkrovím a podsklepením a výšce hřebene max. 5 m od rostlého terénu.

#### Zajištění podmínek pro plánování v nezastavěném území obce:

- Pro zajištění podmínek pro územní plánování v nezastavěném území, mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch, lze v rámci pozemkových úprav měnit využití území, bez nutnosti změny územního plánu, a to vzájemně u druhů pozemků orná půda, zahrada, trvalý travní porost, vodní plocha a lesní pozemek.
  - Na základě prokázání dlouhodobého nesouladu využití pozemku s vedením pozemku dle katastru nemovitostí lze po projednání s příslušnými orgány měnit využití pozemků mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch bez nutnosti změny územního plánu.
  - Umísťování staveb, zařízení a ostatních opatření pro těžbu nerostů v nezastavěném území mimo vymezenou plochu těžby nerostů – NT územní plán vylučuje.

### **F.1.2. Stanovení podmínek změn využití ploch**

#### ***pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných vlivů na životní prostředí***

Při povolování změn využití území obce budou dodrženy následující zásady a opatření:

#### *Opatření z hlediska vlivů na půdu*

- Při povolování obytné zástavby postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost území, obslužnost neodtátných zemědělsky obhospodařovaných pozemků, funkčnost investic do půdy, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků.

#### *Opatření z hlediska dopravní zátěže území*

- Pro konkretizaci vedení ploch a koridorů pro dopravu aktualizovat dopravní model obce se zohledněním nových návrhových ploch. Na základě výsledků tohoto modelu a případného hlukového posouzení kritických míst zpracovat konečné vyhodnocení potřebnosti a přínosu dopravního řešení obce.

#### *Opatření z hlediska hlukové a imisní zátěže*

- Při umísťování podnikatelských aktivit a obslužných ploch (zejména parkovišť) ve fázi územního řízení konkretizovat vliv hlukové a imisní zátěže a navrhnout potřebná protihluková opatření.
  - Z hlediska imisní zátěže podporovat podle možností vytápění ušlechtilými palivy (zemní plyn, el. energie, obnovitelné zdroje) nebo výstavbu energeticky úsporných staveb a úprav staveb stávajících (zateplených, případně energeticky pasivních).

#### *Opatření z hlediska zvýšení produkce odpadů a odpadních vod, zvýšení rizika havárií*

- Při budování parkovacích ploch je doporučeno přednostně použít zatravnovací panely.

- U případně produkovaných odpadních technologických vod a u vod potenciálně znečištěných (z parkovacích ploch se souvislým povrchem) vyžadovat, aby jejich čištění bylo zajištěno v místě jejich vzniku, pokud nejsou napojena na veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV.

#### *Opatření z hlediska změn odtokových poměrů*

- Podle dispozičních možností jednotlivých nově navrhovaných rozvojových ploch důsledně požadovat, aby neznečištěné dešťové vody byly přednostně zasakovány co nejbližší místa jejich vzniku, nebo byly odváděny za použití retence do místních vodotečí.

- Zachovávat retenční schopnosti udržováním zatravněných pásů podél vodotečí a vodních ploch.

#### *Opatření z hlediska vlivů na veřejné zdraví*

- Pro nově navržené plochy změn v blízkosti silnice II/101 je obytná funkce ploch podmíněně přípustná pro bydlení prokázáním nepřekročení hlukových limitů z dopravy vůči zástavbě.

- Plochy pro výrobu a skladování v blízkosti bytové zástavby musí být určeny pro neobtěžující aktivity tak, aby byly v obytné zástavbě dodrženy limity hluku, včetně zahrnutí hluku z přidružené dopravy.

- Těžba štěrkopísku v lokalitě Zárybsko musí probíhat při dodržení hygienických limitů a za ostatních podmínek, stanovených schváleným plánem dobývání ložiska.

## **F.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, základní podmínky pro ochranu krajinného rázu**

Podmínky využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití se podrobněji upravují takto:

### **F.2.1. Plochy bydlení**

#### **BH – BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH**

##### Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

##### Přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- zařízení lokálního významu: sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, dětská hřiště, sportovní a relaxační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost),
- parkoviště pro osobní automobily.

##### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby hotelového typu a ubytovny, autoservisy a autobazary.

#### Podmíněně přípustné využití:

- V parteru bytových domů provozovny administrativy, maloobchodu a služeb, *pokud* nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v bytovém domě a ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy. Plochy pro administrativu, maloobchod a služby musí být součástí hlavní stavby na pozemku pro bydlení. Nepřípustné je umístování do samostatných izolovaných monofunkční objektů.

#### Další podmínky využití:

- Plochy zeleně ve stabilizované ploše BH jsou územně chráněny a tudíž nezastavitelné. Jednotlivé výjimečné případy jejich odlišného využití se podmiňují zachováním prostupnosti území a zásad ochrany krajinného rázu.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- Hladina zástavby stabilizované plochy BH zůstane zachována.

### **BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – 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.),
- 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,
- stavby hotelového typu a 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) u zastavitelných ploch a ploch přestavby.
- Maximální hladina zástavby: maximální výška nově stavěných RD je 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví, nebo 2 nadzemní podlaží; v ploše Z17 (BV) max. 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Minimální výměra parcel pro výstavbu rodinného domu se stanovuje 800 m<sup>2</sup>; při dělení zastavěných stavebních pozemků s umístěnou hlavní stavbou pro bydlení se požaduje dodržení min. výměry parcely jak u nově odděleného pozemku, tak i u zbylého pozemku se stávající stavbou.
- Není přípustná výstavba nových rodinných domů v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru, pokud nový rodinný dům není umístěn na pozemek o minimální výměře 800 m<sup>2</sup>.
- 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).
- V zastavitelných plochách Z1, Z2, Z5, Z9a, Z9b, Z12, Z14a, Z14b, Z19 (část BV), Z22, Z24 a v plochách přestavby P1, P2 může být umístěn v jednom RD pouze 1 byt, v ploše Z17 max. 2 byty.

#### Další podmínky využití:

- Všechny nově realizované rodinné domy (v zastavitelných plochách, plochách přestavby i v plochách stabilizovaných) musí být napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu.
- Srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku.
- 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.
- Po obvodě všech parcel se vylučuje oplocení o výšce větší než 200 cm od rostlého terénu, měřeno ze strany veřejné komunikace nebo nezastavěného území.
- Novostavby, stavby po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu.
- V zastavitelných plochách a plochách přestavby bude respektován charakter okolních ploch, zastavěného území. Bude respektováno 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 prvky s cílem zachování struktury a charakteru zástavby a krajinného rázu.

Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy BV	Specifická podmínka využití
Z1	V ploše bude umístěno maximálně 25 RD.
Z2	V ploše bude umístěno maximálně 48 RD.
Z5	V ploše bude umístěno maximálně 9 RD.
Z9a, Z9b	V obou plochách dohromady bude umístěno maximálně 75 RD. Podrobné podmínky využití plochy, včetně vymezení veřejného prostranství, budou stanoveny regulačním plánem RP1 (plocha Z9a) a RP2 (plocha Z9b).
Z12	V ploše bude umístěno maximálně 46 RD.
Z14a	V ploše bude umístěno maximálně 2 RD.
Z14b	V ploše budou umístěny maximálně 3 RD.
Z17	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD s maximálně 2 byty, umístěný maximálně 20 m od silnice.
P1a	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD.
P1b	V ploše budou umístěny maximálně 2 RD.
P2	V ploše budou umístěny maximálně 2 RD.
Z19 část	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD.
Z22	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD.
Z24	V ploše budou umístěny maximálně 2 RD.
Z9b	Změny v území nebudou povolovány před vydáním regulačního plánu RP2.

## F.2.2. Plochy občanského vybavení

### OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

#### Hlavní využití:

- plochy občanské vybavenosti – sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

#### Přípustné využití:

- komerční služby živnostenského charakteru s provozní plochou do 100 m<sup>2</sup>,
- odstavování vozidel provozovatelů či vlastníků zařízení na vlastním pozemku,
- parkování vozidel veřejnosti na plochách k tomu určených a v rozsahu odpovídajícím typu zařízení a jeho provozu,
- místní obslužné komunikace, účelové komunikace, nezbytná technická, infrastruktura,
- plochy veřejné či vyhrazené zeleně.

#### Nepřípustné využití:

- komerční maloobchodní či velkoobchodní prodejní, výrobní, logistická či servisní zařízení,
- bydlení, s výjimkou bytu správce,
- komerční služby živnostenského charakteru s provozní plochou větší než 100 m<sup>2</sup>.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,4 (tj. 40 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku),
- koeficient zeleně min. 0,45 (tj. minimálně 45 % plochy tvoří zeleň) u zastavitelných ploch a ploch přestavby,
- výšková hladina zástavby – max. 2 NP a podkroví s max. výškou hřebenu 10,5 m nad rostlý terén.

#### Další podmínky využití:

- Parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a

umožňovat splnění všech podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a technickými normami.

- Novostavby, stavby po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu.

## **OX – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPECIFICKÉ**

### Hlavní využití:

- monofunkční využití – lesní mateřská škola.

### Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura,
- plochy veřejné či vyhrazené zeleně.

### Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní a přípustné.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně min. 0,80 (tj. minimálně 80 % plochy tvoří zeleň),
- výšková hladina zástavby – 1 NP.

Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy OV	Specifická podmínka využití
Z25	V ploše bude umístěna výhradně lesní mateřská škola. Do záplavového území nebudou umístěovány budovy.

## **OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ**

### Hlavní využití:

- objekty, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro indoorové sporty,
- stavby a zařízení sportovních hřišť,
- koupaliště,
- kynologická cvičiště s technickým zázemím,
- doplňkové stavby a zařízení související se stavbami hlavního využití,
- parkově upravená doplňková zeleň,
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury.

### Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení,
- výstavba parkovacích ploch v souvislosti se stavbami hlavního využití,
- stavby a zařízení stravování a obchodní prodej pouze v rámci staveb hlavního využití,
- stavby a zařízení pro půjčovny a údržby sportovních potřeb pokud souvisejí s hlavním a přípustným využitím,
- 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.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,5 (tj. 50 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku),
- nové objekty budou mít max. výšku 10,5 m nad rostlým terénem.

### **F.2.3. Veřejná prostranství**

#### **PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

##### Hlavní využití:

- Veřejně přístupné plochy náměstí, návsi, veřejné parkové zeleně, komunikací s významnou prostorotvornou funkcí.

##### Přípustné využití:

- prvky městského mobiliáře (např. altány, přístřešky) a zařízení veřejné infrastruktury (např. trafostanice),
- dětská hřiště,
- autobusové zastávky a ostatní zařízení veřejné dopravy.

##### Nepřípustné využití:

- skládky s výjimkou případů povolených orgánem samosprávy,
- parkování a odstavování vozidel na jiných, než k tomu vymezených plochách,
- objekty, zařízení a plochy s neveřejným přístupem.

##### Podmínky prostorového uspořádání:

Max. zastavěná plocha jednoho nadzemního stavebního objektu (budovy): 25 m<sup>2</sup>.

### **F.2.4. Plochy smíšené obytné**

#### **SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ**

##### Hlavní využití:

• Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených venkovských lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

##### Přípustné využití:

- rodinná rekreace,
- služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

##### Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti, jejichž provoz poškozují hygienu životního prostředí v souvisejícím území,
- stavby hotelového typu a 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) u zastavitelných ploch a ploch přestavby.
- Maximální hladina zástavby: maximální výška nově stavěných objektů je 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Minimální výměra parcel pro výstavbu rodinného domu se stanovuje 800 m<sup>2</sup>; při dělení zastavěných stavebních pozemků s umístěnou hlavní stavbou pro bydlení se požaduje dodržení min. výměry parcely jak u nově odděleného pozemku, tak i u zbylého pozemku se stávající stavbou.
- Není přípustná výstavba nových rodinných domů v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru, pokud nový rodinný dům není umístěn na pozemek o minimální výměře 800 m<sup>2</sup>.
- V zastavitelných plochách Z15b, Z20, Z21a, Z21b, Z26 (SV) může být umístěn v jednom RD pouze 1 byt.

#### 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 jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1 : 1,5 (tj. 2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku).
- Po obvodě všech parcel se vylučuje oplocení o výšce větší než 200 cm od rostlého terénu, měřeno ze strany veřejné komunikace nebo nezastavěného území.
- Srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku.
- Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení.
- V zastavitelných plochách a plochách přestavby bude respektován charakter okolních ploch zastavěného území. Bude respektováno 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 prvky s cílem zachování struktury a charakteru zástavby a krajinného rázu.
- Novostavby, stavby pro hlavní a přípustné využití po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu.

Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy SV	Specifická podmínka využití
Z15b	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD.
Z20	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD.
Z21a, Z21b	V ploše budou umístěny maximálně 2 RD.
Z26 část	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD.

## F.2.5. Dopravní infrastruktura

### DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ

#### Hlavní využití:

- Plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky dálnic, silnic II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, odstavňá stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavňé a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.

#### Přípustné využití:

- místní obslužné komunikace, cyklostezky, účelové komunikace,
- nezbytná technická infrastruktura,
- odpočívky a parkoviště, včetně jejich komerčního i nekomerčního vybavení,
- zařízení určená pro krátkodobou relaxaci a odpočinek cestujících,
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň.

#### Nepřípustné využití:

- Stánkový prodej.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- Minimální šířka nových, samostatně vedených cyklostezek se stanovuje 2,5 m.

### DZ – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – ŽELEZNIČNÍ

#### Hlavní využití:

- Plochy pro železniční dopravu a související pozemky dráhy, včetně plochy pro odstavování vozidel železniční dopravy, železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou, vlečky, plochy pro nakládku a vykládku a související manipulační plochy.

#### Přípustné využití:

- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, železniční přejezdy, chodníky, protihluková opatření apod.) nevylučující hlavní využití,
- doprovodná a izolační zeleň,
- stavby pro civilní ochranu.

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro služby a provozovny, které svým provozem *negativně neovlivní* funkci hlavního využití,
- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb *prokázán soulad* s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení.

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

## F.2.6. Technická infrastruktura

### TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

#### Hlavní využití:

- Pozemky, stavby a objekty technické infrastruktury, pozemky, stavby a zařízení pro nakládání s odpady.

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury,
- plochy energetických zařízení,
- plochy vodohospodářských zařízení,
- plochy telekomunikačních zařízení,
- pozemky, stavby a zařízení sběrných dvorů,
- pozemky, stavby a zařízení areálů pro tříděný odpad,
- pozemky, stavby a zařízení areálů pro biologický odpad,
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- stavby pro civilní ochranu.

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení,
- stavby a zařízení pro administrativu, provoz a skladování v souvislosti a pro potřeby hlavního využití,
- parkovací plochy pro potřebu daného území.

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,7 (tj. 70 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku),
- výšková hladina u nové zástavby – max. 10 m nad upravený terén, s výjimkou telekomunikačních zařízení.

#### Další podmínky využití:

- Nové areály žádným způsobem nebudou poškozovat kvalitu životního prostředí ve stávajících i navržených obytných zónách.
- Stavby a zařízení hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména překročenými hygienickými limity a dopravní zátěží).
- Budou realizována opatření pro omezení zátěže okolí zápachem z čistírny odpadních vod.

## F.2.7. Plochy výroby a skladování

### VD – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA

#### Hlavní využití:

Drobná výroba, výrobní služby.

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro drobnou výrobu, 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),
- sklady pro potřeby hlavního využití,
- stavby pro administrativu související s hlavním využitím,
- objekty a zařízení pro separaci a likvidaci průmyslového odpadu, u kterých negativní vliv nepřesáhne hranici této plochy,
- jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce a jejichž případná ochranná pásma nezasáhnou stávající ani navrženou obytnou zástavbu,
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance,
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- parkovací plochy pro potřeby území,
- stavby pro civilní ochranu,
- plochy zeleně izolační a okrasné.

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení,
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- stavby pro zemědělství, stavby chemické výroby, stavby hotelového typu a ubytovny.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- Koeficient zeleně v zastavitelných plochách se stanovuje na minimálně 0,3, tj. minimálně 30 % celkové výměry plochy bude tvořit zeď na rostlém terénu.

#### Další podmínky využití:

- Plochy zeleně ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby VD jsou územně chráněny. Jednotlivé výjimečné případy jejich odlišného využití se podmiňují řádným odůvodněním, prokazujícím respektování prostupnosti území, příslušných podmínek prostorového uspořádání a zásad ochrany krajinného rázu.
- Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy VD	Specifická podmínka využití
Z10	Stavby hlavní budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu v rámci plochy vybudovat retenční nádrž pro zachycování dešťových vod.

## VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

### Hlavní využití:

Stavby pro zemědělskou výrobu, skladování a přidruženou drobnou výrobu.

### Přípustné využití:

- zemědělská výroba ve vlastních účelových stavbách,
- zemědělské služby a zpracování bioodpadu,
- stavby a zařízení pro chov včel a ryb,
- drobná zemědělská výroba,
- plochy zahradnictví,
- odstavování vozidel na vlastním pozemku,
- stavby pro administrativu a provoz v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití,
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance,
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- stavby pro civilní ochranu,
- plochy zeleně izolační a okrasné.

### Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení,
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, stavby hotelového typu a ubytovny.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,7 (tj. 70 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku),
- provozní celky budou doplněny zelení v rozsahu minimálně 15 % celkové plochy areálu.

### Další podmínky využití:

- Při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability.

## F.2.8. Plochy zeleně

### ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

#### Hlavní využití:

Veřejná, vyhrazená či soukromá zeleň s ochrannou nebo izolační funkcí.

#### Přípustné využití:

- udržovaná trvalá vegetace,
- pěší komunikace,

- pomníky, sochy, kříže, prvky informačního systému,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,
- drobný mobiliář,
- protierozní a protipovodňová opatření.
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.),
- stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí.

#### Podmíněně přípustné využití:

- odpočinkové a relaxační plochy (areály zdraví s cvičebními prvky, hřiště), pokud souvisejí s hlavním využitím plochy,
- plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy.

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,9.

## **ZP – ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU**

#### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně s ekostabilizační a estetickou funkcí nebo (a) rekreačním využitím.

#### Přípustné využití:

- udržovaná trvalá vegetace bez hospodářského významu,
- pěší komunikace, cyklostezky,
- pomníky, sochy, kříže, prvky informačního systému,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,
- drobný mobiliář,
- vodní plochy a prvky,
- protipovodňová opatření,
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. informační a reklamní zařízení apod.),
- nadzemní stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí,
- výstavba vodohospodářských zařízení pro zvýšení retence vody – suchá dráž, retenční nádrž.

#### Podmíněně přípustné využití:

- odpočinkové a relaxační plochy (areály zdraví s cvičebními prvky, hřiště související

- s hlavním využitím),
- plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěná plocha budovy 70 m<sup>2</sup>,
- výšková hladina zástavby – 1 NP, max. 6 m nad upravený terén,
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,8.

Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy ZP	Specifická podmínka využití
K1a (ZP)	Navržené plochy zeleně budou vytvářet přechodovou zónu mezi zastavitelnou plochou Z2 a volnou krajinou. Přechodová zóna je nezastavitelná, včetně oplocování, o šířce min. 10 m.

## **ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ**

Hlavní využití:

Vyhrazené a soukromé plochy zeleně s okrasným, hospodářským či samozásobitelským využitím.

Přípustné využití:

- udržovaná trvalá vegetace,
- pěší komunikace,
- plastiky, prvky informačního systému,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,
- drobný mobiliář,
- vodní plochy a prvky,
- stavby pro funkci plochy do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (kůlny, skleníky apod.),
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.),
- stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí.

Podmíněně přípustné využití:

- odpočinkové a relaxační plochy (bazény, hřiště), pokud souvisejí s hlavním využitím,
- plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,8.

## ZV – ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH

### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně s rekreačním využitím.

### Přípustné využití:

- záměrně komponovaná zeleň,
- odpočinkové plochy,
- dětská hřiště související s hlavním využitím,
- drobný mobiliář,
- vodní prvky,
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí.

### Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby pokud doplňují funkci hlavního využití (v rozsahu odpovídajícím například pódium, přenosným konstrukcím apod.),
- stavby pro drobné služby pokud doplňují funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.),
- stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,8.

## F.2.9. Plochy vodní a vodohospodářské

### W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

#### Hlavní využití:

- plochy pro vodní plochy a toky, mokřady

#### Přípustné využití:

- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití,
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy, zdrže apod.),
- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi apod.),
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- zdroje požární vody,
- akumulace přívalových vod, regulace jejich průtoku,
- založení prvků územního systému ekologické stability.

#### Podmíněně přípustné využití:

- rekreační využití, pokud nenarušuje funkci hlavní,
- chov ryb, pokud nenarušuje funkci hlavní.

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a



podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nestanovují se.

Další podmínky využití:

- Při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability.
- Míra využití nesmí ohrozit nebo oslabit funkci plochy, mít negativní vliv na ekologii prostředí a krajiny.

## **F.2.10. Plochy zemědělské**

### **NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

Hlavní využití:

Pozemky v nezastavěném území sloužící k hospodaření na zemědělské půdě.

Přípustné využití:

- hospodaření na zemědělské půdě (produkce polních plodin a píce),
- pastva hospodářských zvířat (včetně budování mobilního ohrazení),
- pěstební plochy, školky ovocných a okrasných dřevin, lesní školky,
- zařízení a opatření pro zemědělství,
- stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny,
- protierozní a protipovodňová opatření, travní porosty se soliterními stromy, eventuelně s drobnými remízami, porosty podél mezí,
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- účelové komunikace – zemědělské cesty,
- vodohospodářská protierozní opatření, poldry, retenční nádrže,
- pěší a cyklistické stezky,
- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu,
- stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- založení prvků územního systému ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání – turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla, pokud nenarušují hlavní a přípustné využití,
- zalesnění pozemků do výměry 1 ha, bezprostředně navazující na plochy lesní vymezené územním plánem, přičemž nebude ve vzdálenosti menší než 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch,
- doprovodné zemědělské stavby do plochy 70 m<sup>2</sup> (obdobného rozsahu jako např. polní krmiště, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov apod.), pokud odpovídají plnění hlavního a přípustného využití,
- zajištěná (zpevněná a odkanalizovaná) hnojiště, pokud odpovídají plnění hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěná plocha budovy 70 m<sup>2</sup>,
- výšková hladina zástavby – 1 NP, max. 6 m nad upravený terén,
- při umístování nových zemědělských staveb bude respektována vzdálenost 50 m od hranice lesních pozemků.

#### Další podmínky využití:

- Při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability.
- U zemědělských staveb musí být prokázáno, že nenarušují krajinný ráz.

### **F.2.11. Plochy lesní**

#### **NL – PLOCHY LESNÍ**

##### Hlavní využití:

Plochy určené k plnění funkcí lesa a činnosti dle lesního hospodářského plánu nebo hospodářské osnovy.

##### Přípustné využití:

- plnění funkcí lesa (lesy hospodářské, lesy zvláštního určení, lesy ochranné),
- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa,
- výstavba mysliveckých účelových zařízení (seníků, krmelců aj.),
- stavby a opatření pro umožnění migrace organismů,
- liniové stavby dopravní infrastruktury – účelové komunikace, související s hlavním a přípustným využitím,
- nezbytně nutné liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin; do doby realizace jednotlivých prvků územního systému ekologické stability stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území,
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí, zařízení k ochraně lesa před biologickými škůdci.

##### Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání: turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla, pokud nenarušují plnění hlavního a přípustného využití,
- výstavba lesních účelových staveb (ploch pro skladování dřeva) pokud nenarušují plnění hlavního a přípustného využití,
- výstavba vodohospodářských zařízení pro lesní rekultivaci – poldr, retenční nádrž, protierozní opatření, pokud nenarušují plnění hlavního a přípustného využití
- trvalá vegetace bez hospodářského významu, pokud je v souladu s hlavním a přípustným využitím.

##### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěná plocha budovy 70 m<sup>2</sup>,

- výšková hladina zástavby – 1 NP, max. 6 m nad upravený terén.

Další podmínky využití:

- Podmínka pro plochy ÚSES: posílení či zachování funkčnosti územního systému ekologické stability – typická, geograficky původní společenstva.
- Při povolování staveb i při lesním hospodářství musí být respektován územní systém ekologické stability.

## F.2.12. Plochy přírodní

### NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ

Hlavní využití:

Území přírodního prostředí (přirozené louky, příbřežní porosty, zeleň solitérní a liniová, náletová zeleň, mokřady, apod.), určené pro biocentra, zahrnující:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň
- vodní plochy a toky, mokřady, suché poldry
- lesy, výsadba porostů lesního typu

Přípustné využití:

- včelíny, včelnice a včelníky
- ze staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona se připouští pouze stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu – komunikace účelové, pěší a cyklistické

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní a přípustné
- je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES

Podmínky prostorového uspořádání:

Umísťování budov je vyloučeno.

Oplocení je možné budovat pouze nestavebního charakteru za podmínky, že ohrady či ohradníky budou průchozí pro drobnou zvěř.

## F.2.13. Plochy těžby nerostů

### NT – PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

Hlavní využití:

Plocha těžby nerostů je vymezena za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání ložiska štěrkopísku Křenek v Zárýbsku a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů. Plocha těžby nerostů zahrnuje pozemky lomu, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, dále pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu. Do plochy těžby nerostů lze zahrnout i pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- opatření k ochraně životního prostředí při těžební činnosti a úpravě štěrkopísku,
- stavby a technologická zařízení pro těžbu, úpravu a distribuci štěrkopísku.

- dočasné ukládání nevyužívaných nerostů a odpadu – výsyvky, odvaly v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy,
- rekultivace vytěžených prostorů podle schváleného plánu rekultivace,
- plochy související dopravní, manipulační a technické infrastruktury v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy,
- plochy pro administrativu a ostrahu, odpovídající hlavnímu a přípustnému využití.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nestanovují se.

## **F.2.14. Základní podmínky pro ochranu struktury a charakteru zástavby a krajinného rázu**

Pro ochranu struktury a charakteru zástavby a 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. Při umístování novostaveb a povolování přestaveb stávajících objektů nepřekročí jejich výška hladinu zástavby na sousedních plochách.

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 sídel Záryby a Martinov.

5. 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.

## **G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Územní vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit, je zakresleno ve výkresu č. 3: „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a ploch pro asanaci“.

Vyvlastnění pozemků v koridoru lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění.

## G.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Tab. 2: Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury  
Nevymezují se.

Tab. 3: Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

Index	Stavba
WD 01	Paralelní komunikace C3
WD 14	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z14a a Z14b
WD 15	Nová místní komunikace zpřístupňující zastavitelnou plochu Z18 (OV)
WD 16	Nová místní komunikace zpřístupňující zastavitelnou plochu Z9b

## G.2. Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Tab. 4: Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Index	Opatření
WR 01	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru K2c (ZP)
WR 02	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru K2b (ZP)
WR 03	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru K1a (ZP)
WR 04	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru K1b (ZP)
WR 05	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru K1c (ZP)
WR 06	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň přírodního charakteru K3 (ZP)

## G.3. Plochy pro asanaci území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Plochy pro asanaci území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se nestanovují.

## H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO,

*s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona*

### H.1. Veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva

Tab. 5: Veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva

Index	Stavba	Dotčené pozemky v k.ú.	VPO ve prospěch
PP 01	Veřejné prostranství – pěší propojení v zastavitelné ploše Z12	k.ú. Martinov, p.p.č. 917/27, 916/5	Obce Záryby

## I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

## J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

ÚP Záryby vymezuje plochu územní rezervy **R1** pro možné budoucí umístění paralelní komunikace a jejího křížení se silnicemi III. třídy a stávajícími místními komunikacemi. Dále vymezuje plochu územní rezervy **R2** pro možné budoucí umístění zastavitelné plochy SV – smíšené obytné venkovské v k.ú. Martinov a plochu **R3** územního koridoru pro umístění stavby průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe a Labské vodní cesty IV. třídy celostátního významu.

Plochy územních rezerv jsou zakresleny ve výkrese č. 2 „Hlavní výkres“.

**Tab. 6: Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Označení územní rezervy	Způsob využití	Podmínky pro prověření budoucího využití
R1	DS	Zprovoznění tzv. paralelní komunikace sever – jih, včetně vedení v plochách Z9b a Z12.
R2	SV	Smíšená obytná venkovská plocha.
R3	W	Vymezení zastavitelného koridoru dopravní infrastruktury v ZÚR SK.

## K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou rozděleny do dvou etap výstavby:

**Tab. 7: Pořadí změn v území**

Etapa	Dotčené území
1.	plochy přestavby a zastavitelné plochy neuvedené jako 2. etapa
2.	plochy Z2 (BV) a Z9b (BV)

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

- Využití min. 70 % ploch Z1 (BV), Z9a (BV) a Z12 (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.

Vymezení etapizace je zobrazeno ve výkrese č. 4. „Výkres pořadí změn v území (etapizace)“.

## L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU,

*zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání*

V ÚP Záryby se vymezují následující plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich možného budoucího využití:

**Tab. 8: Vymezené regulační plány**

OZNAČENÍ PLOCHY	VYMEZENÍ	LHŮTA PRO VYDÁNÍ
RP2 Zóna Jih – Park Arborea, 2. etapa; plocha Z9b	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) v jižní části k.ú. Záryby	31. 12. 2025
RP4 Záryby sever, plochy Z1, Z2	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) v severní části k.ú. Záryby	31. 12. 2025

Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, je zobrazeno ve výkrese č. 1: „Výkres základního členění území“.

## M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP ZÁRYBY PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

### M.1. Počet listů textové části

Textová část návrhu územního plánu Záryby obsahuje ... stran.

### M.2. Seznam výkresů grafické části

Součástí grafické části Úplného znění po vydání Změny č. 1 ÚP Záryby jsou tyto výkresy:

**Tab. 9: Seznam výkresů grafické části Úplného znění ÚP**

Výkres číslo	Obsah	Měřítko
	<i>Řešení územního plánu:</i>	
1.	Výkres základního členění území	1 : 5000
2.	Hlavní výkres	1 : 5000
3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000
4.	Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5000
	<i>Odůvodnění územního plánu:</i>	
5.	Koordinační výkres	1 : 5000

\*\*\* konec nového textu \*\*\*

## N. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ZMĚNY Č. 1 ÚP

### Textová část:

• Titulní strana, preambule opatření obecné povahy a obsah	5 stran
• I. Textová část Změny č. 1 ÚP	35 stran
• II. Textová část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP	54 stran
• Poučení	1 strana
Celkem v rozsahu	95 stran textu

### Grafická část:

Grafická část Změny č. 1 územního plánu Záryby obsahuje 4 výkresy.

Grafická část odůvodnění Změny č. 1 územního plánu Záryby obsahuje 3 výkresy.

#### A. Výroková část územního plánu

A1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
A2. Hlavní výkres	1 : 5 000
A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
A4. Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5 000

#### B. Odůvodnění územního plánu

B1. Koordinační výkres	1 : 5 000
B2. Výkres širších vztahů	1 : 5 000
B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	



## II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

### ÚVOD

#### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

##### 1.1. Identifikační údaje obce

Kraj:	Středočeský
Obec s rozšířenou působností:	Brandýs nad Labem–Stará Boleslav
Pověřený obecní úřad:	Brandýs nad Labem–Stará Boleslav
Stavební úřad:	Městský úřad Kostelec nad Labem
Obec:	Záryby
Katastrální území:	Záryby (791016)
Výměra katastru:	512,4741 ha
Nadmořská výška:	166 m n.m. (Labe) – 183 m n.m. (JV od obce)

##### 1.2. Smluvní zajištění zakázky

Podkladem pro zpracování Změny č. 1 územního plánu Záryby je smlouva o dílo č. 526/2021, uzavřená mezi Obcí Záryby jako zadavatelem a mezi f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., Praha 8, Chaberská 3, jako zpracovatelem Změny č. 1 územního plánu. Pořizovatelem Změny č. 1 územního plánu je Obecní úřad Záryby.

##### 1.3. Právní předpisy v oblasti územního plánování

Právní předpisy upravující oblast územně plánovací: zákon č. 183/2006 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů – dále jen stavební zákon, a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb. – o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

##### 1.4. Průběh zpracování Změny č. 1 územního plánu

Zastupitelstvo obce rozhodlo o zpracování Změny č. 1 ÚP dne 14. 12. 2021 usnesením č. 9/2021 (pod bodem č. 10). Zároveň bylo rozhodnuto, že Změna č. 1 ÚP bude pořizována zkráceným postupem na základě ustanovení § 55a, odst. 1 stavebního zákona (pod bodem č. 11), tj. že zadání Změny č. 1 ÚP bude nahrazeno rozhodnutím zastupitelstva obce o obsahu změny, a byl schválen obsah změny (pod bodem č. 12). Určeným zastupitelem byl zvolen p. Petr Mašek, starosta obce (pod bodem č. 13). Zastupitelstvo obce rozhodlo také o výběru pořizovatele (pod bodem č. 14) a zpracovatele změny ÚP (pod bodem č. 15).

Doplňující průzkumy a rozbory ke Změně č. 1 ÚP nebyly zpracovány z důvodu malého rozsahu požadovaných změn.

Při projednání záměrů vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství stanoviska, že Změnu č. 1 územního plánu není třeba posoudit z hlediska vlivu na životní prostředí (SEA) a vlivu na systém Natura 2000 – viz kap. B.

Návrh Změny č. 1 územního plánu byl zpracován v srpnu 2022.

## **2. ZPŮSOB PROVEDENÍ**

### **2.1. Podklady řešení**

#### **Základní podklady**

Smlouva o dílo č. 526/2021, uzavřená mezi objednatelem – Obcí Záryby a zpracovatelem – f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., na zpracování Změny č. 1 územního plánu Záryby  
Katastrální mapa k.ú. Záryby v digitální podobě (KMD)  
Databáze SPI KN  
Mapové podklady katastrální mapy s vyznačenou hranicí intravilánu  
www.mapy.cz  
Digitalizovaná sada vrstevnic systému ZABAGED (odpovídá mapám 1 : 10 000)  
Základní mapa 1 : 50 000  
Letecké snímky a ortofotomapy  
Konzultace na OÚ Záryby 6/2022, 7/2022  
Vlastní průzkum v terénu

#### **Územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011), v Úplném znění po A1 a A2  
Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav (2020)  
Územní plán Záryby (Archis, Doc. ing. arch. Ivan Horký DrSc, 8/2020, účinnost 14. 8. 2020)  
Schválený obsah Změny č. 1 územního plánu Záryby (12/2021)  
Regulační plán 1. Zóna Jih – Park Arborea (Archis, Doc. ing. arch. Ivan Horký DrSc, 7/2019)  
Regulační plán 3. Zóna Martinov (Archis, Doc. ing. arch. Ivan Horký DrSc, 7/2019)  
Regulační plán 4. Zóna Z1, Z2 Záryby sever (Archis, Doc. ing. arch. Ivan Horký DrSc) – zadání RP 5/2021

#### **Demografie**

Veřejná databáze ČSÚ

#### **Ochrana nemovitých kulturních památek**

Seznam nemovitých kulturních památek

#### **Ochrana přírody a krajiny**

Martin Culek a kol.: Biogeografické členění ČR (ENIGMA, Praha, 1996)  
Ústřední seznam ochrany přírody (AOPK)

#### **Územní systém ekologické stability**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011), v Úplném znění po A1 a A2  
Generel lokálního ÚSES pro jižní část okresu Mělník (Ing. Morávková, 2000)

#### **Zemědělský půdní fond**

Mapy BPEJ správního území – digitální podklad  
Zákres melioračních zařízení v území (ÚAP ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, LPIS)

#### **Lesy**

Informace o lesích ve správním území obce

#### **Dopravní infrastruktura**

Seznam silnic ve správním území obce se zákresem

Generel cyklistické dopravy Středočeského kraje (2005)

### **Vodní hospodářství**

Základní vodohospodářská mapa v měřítku 1 : 50 000

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (Krajský úřad Středočeského kraje)

### **Energetika**

Zákresy vedení VN, produktovodu, vedení plynu VTL nad 40 barů, vedení plynu STL – ÚAP  
ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

### **Elektronické komunikace**

Zákresy sdělovacích vedení – ÚAP ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

### **Ochrana nerostných surovin, těžba**

Podklady od Geofondu – dobývací prostory, chráněná ložisková území, výhradní ložiska,  
poddolovaná území, hlavní důlní díla, haldy, svážná území

## **2.2. Podkladová mapa, digitální zpracování Změny č. 1 ÚP**

Změna č. 1 územního plánu Záruby je zpracována digitálním způsobem v programu  
MicroStation, tj. ve formátu .DGN.

Jako podkladová mapa byla použita aktuální digitální katastrální mapa KMD,  
aktualizována k 15. 7. 2022. Tištěné výstupy jsou vydávány v měřítku 1 : 5000, mimo výkres  
č. B2. *Výkres širších vztahů*, který je v měřítku 1 : 50 000.

Na základě tohoto mapového podkladu byly dále vyhotoveny datové vrstvy Změny č. 1  
územního plánu.

## **A. NÁLEŽITOSTI DLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU A VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **1. NÁLEŽITOSTI DLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU**

#### **1.1. Postup při pořízení Změny č. 1 ÚP**

*Bude doplněno po veřejném projednání Změny č. 1 ÚP.*

#### **1.2. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí**

*Bude doplněno po veřejném projednání Změny č. 1 ÚP.*

#### **1.3. Uplatněné připomínky**

*Bude doplněno po veřejném projednání Změny č. 1 ÚP.*

## 2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 2.1. Přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### 2.1.1. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve změně Aktualizace č. 1 až 5, vyplývají pro území obce Záryby tyto požadavky:

#### ke kap. 2: Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

V řešeném území Změny č. 1 ÚP se uplatňují níže uvedené body nebo jejich dílčí části, ostatní body se v území obce Záryby neuplatňují nebo byly řešeny stávajícím územním plánem:

úkol	splnění ve Změně č. 1 ÚP Záryby
(14) Ve veřejném zájmu <b>chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty</b> území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz <b>jedinečné urbanistické struktury území</b> , struktury osídlení a <b>jedinečné kulturní krajiny</b> , které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná <b>cílená ochrana</b> míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.	V řešeném území se uplatňují hodnoty přírodní a kulturní v průměrném rozsahu typické středočeské obce, tyto hodnoty jsou vymezeny a respektovány – změny v území jsou navrženy tak, aby nedošlo k jejich narušení. Změnou č. 1 ÚP se upřesňují hodnoty lokální úrovně a jejich ochrana – viz kap. B.3.1. Textové části (výroku ÚP, viz Srovnávací text). Kulturní nezastavěná krajina je chráněna vymezením podmínek rozvoje ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území. Změnou jsou revidovány dříve navržené plochy zeleně v krajině a plochy pro ÚSES. Místa zvláštního zájmu jsou vymezena pomocí limitů využití území.
(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na <b>rozvoj primárního sektoru</b> zohlednit <b>ochranu</b> kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.	Volná krajina je zasažena minimálně, primární sektor (zemědělství) je stabilizovaný, zemědělská půda je respektována, plochy pro ÚSES jsou vymezeny v platném ÚP a jsou změnou místně upřesněny do mapy KN.
(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí <b>prostorově sociální segregaci</b> s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.	Sociální soudržnost obyvatel v obci je dobrá, nedochází k negativním vlivům. Změnou č. 1 ÚP nebude tento stav narušen.
(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost <b>komplexním řešením /.../</b>	Netýká se Změny č. 1 ÚP.
(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu <b>integrovaného rozvoje území, /.../</b>	Netýká se Změny č. 1 ÚP.
(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování <b>důsledků hospodářských změn</b> lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.	Tato tematika byla řešena v platném ÚP, Změna č. 1 ÚP koncepci nemění, pouze ji rozvíjí a doplňuje zastavitelné plochy pro rozvoj výroby a skladování Z26 část (VD) a Z27 (VZ).
(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení <b>vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi /.../</b> .	Netýká se Změny č. 1 ÚP.
(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů (tzv. <b>brownfields</b> průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů).	Brownfieldy byly vymezeny k novému využití v platném ÚP. V zastavěném území obce byla Změnou č. 1 ÚP vymezena zastavitelná plocha Z24 (BV). Ostatní

úkol	splnění ve Změně č. 1 ÚP Záryby
Hospodárně <b>využívat zastavěné území</b> (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit <b>ochranu nezastavěného území</b> (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. /.../	zastavitelné plochy řešené změnou se nacházejí mimo ZÚ.
(20) Rozvojové záměry, které mohou významně <b>ovlivnit charakter krajiny</b> , umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. <b>ochrany biologické rozmanitosti</b> a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště <b>chráněných území</b> , lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování <b>územních systémů ekologické stability</b> a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu <b>krajinných prvků</b> přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu <b>krajinného rázu</b> s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro <b>využití přírodních zdrojů</b> .	Platný ÚP vymežil zastavitelné plochy organicky v návaznosti na stávající využití území stejného nebo podobného druhu, s výjimkou plochy pro těžbu nerostných surovin. Ostatní zastavitelné plochy byly vymezeny tak, aby byl minimalizován zásah do ploch ochrany přírody a krajiny. Byly vymezeny plochy pro ÚSES a krajinné prvky (plochy zeleně v krajině), včetně ploch změn v krajině. Přírodní zdroje jsou v území využívány (povrchová těžba nerostných surovin). Změna č. 1 ÚP tuto koncepci respektuje a upřesňuje. Krajinný ráz nebude narušen, cenné krajinné prvky jsou respektovány.
(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění <b>migrační propustnosti krajiny</b> pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury i rozsáhlých ploch zástavby bydlení i komerce. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí <b>srůstání sídel</b> s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.	Prostupnost krajiny bude zachována ve stávajícím stavu, rozvoj sídla v krajině prostupnost nesníží. K srůstání sídel v důsledku aplikace Změny č. 1 ÚP nedojde.
(21) Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch <b>veřejně přístupné zeleně</b> v <u>rozvojových oblastech</u> a v <u>rozvojových osách</u> a ve specifických oblastech, na jejichž území je <b>krajina negativně poznamenána</b> lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v <b>bezprostředním okolí</b> velkých <b>měst</b> , způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování <b>prostupnosti krajiny</b> .	Obec se nachází v území s převahou orných půd s menším rozsahem ploch zeleně v krajině a mezi krajinou a sídlem. Platný ÚP navrhl rozšíření ploch zeleně v krajině, Změna č. 1 ÚP toto řešení pouze upřesňuje. Krajina je dočasně negativně poznamenána v lokalitě těžby nerostných surovin. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci respektuje a doplňuje. Stávající účelové komunikace jsou respektovány. Prostupnost krajiny bude zachována.
(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. <b>cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika</b> ), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, <b>turistickými cestami</b> , které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).	Území obce je z hlediska turistické atraktivity průměrné. ÚP předpokládá standardní využití krajiny pro cyklistické a pěší trasy. Poznávací turistika se v řešeném území vzhledem k jeho charakteru neuplatňuje. Trasy pro běžky a hipotrasy nejsou v ÚP navrhovány. Změna č. 1 ÚP stávající koncepci respektuje.
(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a <b>zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury</b> s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat <b>prostupnost krajiny</b> a minimalizovat rozsah <b>fragmentace</b> krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení	Dostupnost obce a její dopravní a technická infrastruktura je v současné době dostatečná. Prostupnost krajiny je řešena standardně systémem účelových komunikací. Změnou č. 1 ÚP k fragmentaci krajiny nedojde.

úkol	splnění ve Změně č. 1 ÚP Záryby
souběžně.	
U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění <b>odpočívek</b> , které jsou jejich nedílnou součástí.	V řešeném území se neuplatňuje.
Zmírňovat vystavení městských oblastí <b>nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy</b> , mimo jiné i prostřednictvím <b>obchvatů</b> městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován <b>dostatečný odstup</b> od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet znepřístupnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).	Řešeným územím prochází silnice II. a III. třídy. Nová obytná výstavba je situována ve větší vzdálenosti od silnice II. třídy a od dráhy (prochází mimo sídlo). Problematika úzkých hrdel se neuplatňuje. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění.
(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby <b>veřejné dopravy</b> a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os.	Systém veřejné dopravy je v obci dostačující, zajišťuje spojení veřejné autobusové dopravy s nadřazenými sídly (Kostele n. L., Brandýs nad Labem–Stará Boleslav).
Možnosti nové výstavby je třeba <b>dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit</b> . Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho <b>ochrany před hlukem a emisemi</b> , s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně <b>šetrné formy dopravy</b> (např. železniční, cyklistickou).	Změny řešené Změnou č. 1 ÚP nebudou mít významné nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury, nároky na technickou infrastrukturu budou pokryty převážně z rezerv stávajících systémů. Případná potřeba ochrany zástavby před hlukem bude prověřována individuálně v návazných řízeních.
(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených <b>hodnot imisních limitů</b> pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován <b>dostatečný odstup</b> od průmyslových nebo zemědělských areálů.	Zastavitelné plochy pro bydlení jsou v platném ÚP navrženy v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu.
(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území ( <b>záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho</b> atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na <b>ochranu před povodněmi</b> a pro vymezení území určených k řízeným <b>rozlivům</b> povodní.	V řešeném území se uplatňuje tematika ohrožení – záplavové území řeky Labe. Do záplavového území zasahuje ze zastavitelných ploch pouze okrajově plocha pro občanské vybavení OV pro lesní MŠ, vymezená Změnou č. 1 ÚP; případné budovy budou umístěny mimo záplavové území. Sesuvy půdy se neuplatňují. Eroze jsou registrovány na plochách orných půd v standardním rozsahu.
Vytvářet podmínky pro zvýšení <b>přírodní retence</b> srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, <b>vsakování</b> i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit	Přírodní retence území je v platném ÚP zvyšována návrhem ploch pro zeleň v krajině, doplněna regulativy nakládání s dešťovými vodami. Dešťové vody v sídle: Vsakování v místě vzniku je v ÚP navrženo jako přednostní před odvodem vody do vodotečí. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci upřesňuje.

úkol	splnění ve Změně č. 1 ÚP Záruby
<b>hospodaření se srážkovými vodami.</b>	
(26) Vymezovat <b>zastavitelné plochy v záplavových územích</b> a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro <b>přemístění zástavby</b> z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.	Platný ÚP zastavitelné plochy v záplavovém území nevymezil. Změnou č. 1 ÚP se vymezuje plocha pro občanské vybavení OV pro lesní MŠ, která z části zasahuje do záplavového území; případné budovy budou umístěny mimo záplavové území.
(27) Vytvářet podmínky pro koordinované <b>umisťování veřejné infrastruktury</b> v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní <b>dostupnosti obcí</b> (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro <b>rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech</b> a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.	Umístění veřejné infrastruktury je možné ve většině druhů zastavitelných ploch. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění. Dopravní dostupnost nadřazených center je dostatečná. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění.
Při územně plánovací činnosti stanovit podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, <b>efektivní dopravní sítě</b> pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.	Územím prochází silnice II. a III. třídy, dopravní obsluha území je přiměřená postavení sídla v systému osídlení. Železniční a vodní doprava se uplatňují okrajově. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění.
(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve <b>spolupráci veřejného i soukromého sektoru</b> s veřejností.	Stávající ÚP je řešen komplexně. Jsou řešeny nároky na veřejnou infrastrukturu, tj. jsou vymezena veřejná prostranství (včetně veřejné zeleně), plochy občanského vybavení pro umístění veřejné infrastruktury a plochy dopravní a technické infrastruktury. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění, pouze lokálně upřesňuje.
(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro <b>efektivní integrované systémy veřejné dopravy</b> nebo <b>městskou hromadnou dopravu</b> umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům <b>rovné možnosti mobility</b> a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě <b>pěších a cyklistických cest</b> , včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.	Veřejná autobusová doprava je na území obce přiměřená postavení sídla v systému osídlení. Sídlu je dostupné osobní individuální dopravou po silnicích II. a III. třídy. Síť pěších a cyklistických tras je v platném ÚP řešena, Změnou č. 1 ÚP se tato koncepce nemění.
(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména <b> Dodávka vody a zpracování odpadních vod</b> je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.	Obec je napojena na vodovod pitné vody. Čištění odpadních vod je řešeno kanalizací pro veřejnou potřebu zakončenou na obecní ČOV. Stávající systémy budou respektovány a dále rozvíjeny.
(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné <b>výroby energie z obnovitelných zdrojů</b> , šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.	Výroba energie z obnovitelných zdrojů se v řešeném území neuplatňuje.

### ke kap. 3: Rozvojové osy a rozvojové oblasti

Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB1 Praha. Úkoly plynoucí z PÚR ČR se netýkají řešení Změny č. 1 ÚP.

### ke kap. 4: Specifické oblasti

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

úkoly pro územní plánování	splnění ve Změně č. 1 ÚP Záryby
(75b) V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí a) vytvářet územní podmínky pro podporu <b>přírodního vodního režimu</b> v krajině a zvyšování jejich <b>retenčních a akumulčních vlastností</b> , zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s <b>vhodným poměrem</b> ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), <b>cestní sítě</b> (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími <b>travními pruhy</b> ),	Pro zvyšování retenčních a akumulčních vlastností krajiny jsou navrženy plochy změn v krajině (K). Část ploch byla vymezena v platném ÚP, část byla formálně doplněna Změnou č. 1 ÚP na základě dříve navrženého systému ÚSES (doplnění návrhů ploch s RZV do vymezeného ÚSES).
b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci <b>vodních toků</b> a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,	V řešeném území se neuplatňuje.
c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se <b>srážkovými vodami</b> v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch <b>sídelní zeleně</b> a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,	Hospodaření se srážkovými vodami je stanoveno v platném ÚP v textové části v kap. D.2.2. Plochy sídelní zeleně jsou stabilizované, vymezené v platném ÚP a doplněné Změnou č. 1 ÚP.
d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování <b>odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi</b> , zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,	Pro ochranu ZPF před erozí budou spolupůsobit plochy změn v krajině (K). Část ploch byla vymezena v platném ÚP, část byla formálně doplněna Změnou č. 1 ÚP na základě dříve navrženého systému ÚSES (doplnění návrhů ploch s RZV do vymezeného ÚSES).
e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na <b>dodávky vody</b> v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z <b>oblastí s příznivější vodohospodářskou situací</b> a s ohledem na místní podmínky pro budování <b>nových</b> zejm. <b>povrchových zdrojů</b> vody,	Obec je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu. Systém zásobování se nemění. Nové vodní zdroje se nenavrhují.
f) pro řešení problematiky <b>sucha</b> , zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i <b>další vhodná opatření</b> pro obnovu přírodního vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.	Pro ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav byla zpracována územní studie krajiny.

### ke kap. 5: Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Řešené území není dotčeno žádným koridorem dopravní infrastruktury silniční nebo železniční. Trasa ŽD12 pro konvenční železnici je vedena po opačném břehu Labe mimo řešené území.

V území se uplatňuje koridor VD1:

úkoly pro územní plánování	řešení ve Změně č. 4 ÚPM Kostelec nad Labem
VD1 Vymezení: Labe: Pardubice–hranice ČR / Německo (–Dresden). Důvody vymezení: Vytvoření územních podmínek pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu. Součást TEN-T. Úkoly pro územní plánování:	Tok Labe je zároveň součástí záměru průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe. V platném ÚP byl pro tento záměr vymezen koridor územní rezervy pro dopravní infrastrukturu (vodní dopravu). Koridor dosud není vymezen v ZÚR SK, proto byl v ÚP vymezen jako územní rezerva R3.



<b>úkoly pro územní plánování</b>	<b>řešení ve Změně č. 4 ÚPM Kostelec nad Labem</b>
Zohlednit závěry vyplývající ze splněného úkolu pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady.	Změnou č. 1 ÚP se vymezení nemění

### ke kap. 6: Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Řešené území není dotčeno žádnými záměry.

### ke kap. 7: Další úkoly pro územní plánování

Řešené území není dotčeno.

## 2.1.2. Územní rozvojový plán

Tato dokumentace nebyla dosud vydána, proto nemůže být soulad posouzen.

## 2.1.3. Územně plánovací dokumentace kraje

V řešeném území se uplatňují Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, dále ZÚR SK (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011), které byly schválené zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 (usn. č. 4-20/2011/ZK).

ZÚR SK byly upraveny 1. aktualizací, která byla vydána Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK dne 27. 7. 2015.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. Aktualizace ZÚR SK. V rámci 2. Aktualizace ZÚR SK bylo zpracováno úplné znění ZÚR SK ve smyslu § 42c stavebního zákona. 2. Akt ZÚR SK nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018.

Z této dokumentace vyplývají pro území obce tyto požadavky:

### *Textová část*

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývají tyto požadavky, které byly ve Změně č. 1 ÚP Záryby řešeny následovně:

### Ke kap. 1 „Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění URÚ“

<b>požadavky ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP Záryby</b>
(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro <b>vyvážený rozvoj</b> Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. <b>Vyváženost a udržitelnost rozvoje</b> území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.	Obec Záryby je obec sídelního charakteru (převaha obytných ploch) s dostatečným rozsahem navržených ploch hospodářských, s vyhovující veřejnou infrastrukturou a s dobrým životním prostředím. Vztah životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel je vyvážený a územním plánem ani Změnou č. 1 ÚP nedojde k narušení této vyváženosti.
(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).	Požadavky Politiky územního rozvoje ČR jsou vyhodnoceny v kapitole (A.)2.1.1. Textové části odůvodnění, do ÚP byly zapracovány. Z Programu rozvoje Středočeského kraje nevyplývají pro území obce Záryby specifické požadavky.
(03) /.../ území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky /.../	Netýká se území obce Záryby.
(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na	Obec Záryby má přirozenou spádovost do města Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, vyjádřenou jak sítí

<b>požadavky ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP Záryby</b>
městech /.../ Brandýs nad Labem–Stará Boleslav.	nadřazené dopravní a technické infrastruktury, tak i vazbami na orgány státní správy, nabídkou pracovních příležitostí, občanskou vybaveností (zdravotnictví, školství a sociální péče) a dojížděnou za obchodem a kulturou.
(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby: /.../ Z bodů se uplatňuje pouze bod: q) zlepšení spojení nižších center k vyšším a středním centrům a k trasám nadřazené silniční sítě;	Dopravní spojení obce s nadřazenými centry je dobré díky procházejícím silnici II/101, kapacita silnice je vyhovující.
(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na: a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;	Krajina obce Záryby je krajina s převahou orných půd a částečným výskytem zeleně v krajině (včetně zeleně lesní). ÚP chrání stávající prvky zeleně v krajině a podporuje vznik prvků nových vymezením ploch změn v krajině (K) v kategorii různé zeleně v krajině (ZP, NP) pro zvyšování retenčních schopností krajiny a pro zatraktivnění krajiny pro obyvatele. Změna č. 1 ÚP řešení doplňuje o plochy zeleně v rámci dříve navržených ploch pro ÚSES.
b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;	Rozvoj obce je regulován ustanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, které zohledňují charakter zástavby a výškovou regulací. Tím je chráněn obraz sídla a jeho působení v krajině. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.
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;	Venkovské prostředí obce je zachováno. Mezi hodnoty je možno počítat jednotlivé zachovalé stavby venkovského charakteru a historické jádro sídla. Fragmentace krajiny a srůstání sídel se v řešení ÚP Záryby neuplatňují. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.
d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;	V platném ÚP je vymezen stávající charakter krajiny a požadavek na zachování tohoto charakteru, včetně doplnění ploch zeleně v plochách orných půd.
e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.	V řešeném území probíhá těžba nerostných surovin. Změnou č. 1 ÚP se řešení nemění.
(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na: a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;	V platném ÚP je navržen rozvoj odpovídající poloze obce v rozvojové oblasti OB1 a také jejímu charakteru. Rozvoj je rozdělen do více lokalit. Plochy veřejné zeleně byly doplněny plochami krajinné zeleně. Veřejná infrastruktura je dále rozvíjena. Stávající prostupnost krajiny je dostačující. Změna č. 1 ÚP stávající koncepci nemění, pouze dříve navržená řešení upřesňuje. Je doplněna plocha Z25 (OX) pro lesní mateřskou školu.
b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;	Zastavěné území je převážně využito, v platném ÚP byly vymezeny vybrané proluky k zástavbě, včetně ploch přestavby, doplněné Změnou č. 1 ÚP – plocha č. Z24 (BV) pro 2 RD. V ÚP byly vymezeny plochy veřejné a krajinné zeleně doplňující stávající systém zeleně. Nezastavěné území je Změnou č. 1 ÚP respektováno, s výjimkou vymezení nových zastavitelných ploch Z25, Z26 a Z27.
c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech: /.../ - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek /.../	Územím jsou vedeny stávající cyklotrasy po stávajících i navržených komunikacích – č. 2, Labská po jižním břehu Labe a č. 0039 po části severního břehu Labe. Změnou č. 1 ÚP se řešení nemění.

<b>požadavky ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP Záryby</b>
d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);	Netýká se řešeného území.
e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;	V území byly v platném ÚP vymezeny plochy pro realizaci ÚSES a stávající a navržené plochy krajinné zeleně. Součástí ploch zeleně mohou být i protierozní opatření. Změnou č. 1 ÚP se řešení upřesňuje, doplňují se plochy změn v krajině - návrhová zeleně v dříve vymezených plochách pro ÚSES.
f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;	Turistický ruch v lesích není intenzivní, je provozován extenzivně, po stávajících lesních cestách a pěšinách. Využití pro rekreaci není aktuální.
g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.	Dopravní a technická infrastruktura obce je řešena dostatečně v platném ÚP, Změnou č. 1 ÚP se řešení pouze upřesňuje a aktualizuje po realizaci částí staveb.
(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. /.../	V řešeném území se neuplatňuje.
(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů /.../.	Řešené území se nenachází na okraji kraje.

**Ke kap. 2. „Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu“**

Dle bodu (10) ZÚR SK je obec Záryby součástí rozvojové oblasti OB1 Praha.

<b>úkol</b>	<b>řešení v ÚP Sluhy</b>
(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:	Body a) až c), e) až g) se v řešeném území se neuplatňují.
d) vytvářet prostřednictvím aglomeračního okruhu (II/101 a I/61) podmínky pro zlepšení tangenciálních vazeb mezi sídly a přístupů sídel na nadřazenou radiální silniční síť;	Územím prochází stávající silnice II/101, bez požadavků na úpravy.
h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;	Obec má dobrou veřejnou infrastrukturu i standardní veřejnou příměstskou autobusovou dopravu, rozvoj obce je v platném ÚP navržen v rozsahu přiměřeném možnostem území, Změnou č. 1 ÚP se pouze sporadicky doplňuje několik zastavitelných ploch.
i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;	Část zastavitelných ploch pro bydlení byla v platném ÚP vymezena v zastavěném území v prolukách, byly vymezeny plochy přestavby pro bydlení a pro smíšené obytné funkce. Změnou č. 1 ÚP se v ZÚ vymezuje 1 zastavitelná plocha pro 2 RD.
k) vytvářet podmínky pro rekreaci, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;	V území jsou podmínky pouze pro denní rekreaci lokálního charakteru pěší a cyklistickou v návaznosti na plochy zeleně a tok Labe, plochy pobytové rekreace se nevymezují.
l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;	Prostupnost krajiny je v ÚP řešena sítí polních cest, plochy zeleně v krajině jsou vymezeny. Změnou č. 1 ÚP se doplňují plochy změn v krajině - plochy návrhové zeleně do dříve vymezených navržených prvků pro ÚSES.
n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;	Hodnoty území a jejich ochrana jsou v ÚP vymezeny v kap. B.3. Textové části (viz Srovnávací text).
o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky	Pozitivní znaky krajinného rázu budou chráněny v sídle

úkol	řešení v ÚP Sluhy
charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.	vymezením charakteru obce a regulací prostorového rozvoje. Pozitivní znaky krajiny jsou vymezeny formulací ochrany přírodních hodnot.
body a), b), c), e), f), g), j), m)	V řešeném území se neuplatňují.
(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:	
d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;	Limitem pro rozvoj území obce je: kapacita veřejné infrastruktury; ZPF I. a II. třídy ochrany. ÚP tyto limity rozvoje identifikuje a kapacity veřejné infrastruktury bilancuje. Změna č. 1 ÚP koncepci veřejné infrastruktury nemění, aktualizuje stávající stavby a plochy a doplňuje zastavitelnou plochu Z25 (OX) pro lesní mateřskou školu.
body a), b) c), e), f), g)	V řešeném území se neuplatňují.

**Ke Kap. 3.** „Zpřesnění specifické oblasti, vymezení v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu“ – v řešeném území se neuplatňuje.

**Ke Kap. 4.** „Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu“:

V řešeném území se neuplatňuje žádná plocha krajského významu ani koridory dopravní nebo technické infrastruktury.

Plochy pro ÚSES:

požadavky ZÚR SK	splnění ve Změně č. 1 ÚP Záryby
(192) ZÚR vymezují na nadregionální úrovni: /.../ NRBK NK K10 Stříbrný roh - Polabský luh	Plochy pro ÚSES jsou zpracovány v platném ÚP. Změnou č. 1 ÚP jsou topologicky upřesněny do katastrální mapy.
(193) ZÚR vymezují na regionální úrovni: /.../ RBC RC 1458 Proboštské rybníky	Plochy pro ÚSES jsou zpracovány v platném ÚP. Změnou č. 1 ÚP jsou topologicky upřesněny do katastrální mapy.
(194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné /.../;	Plochy pro regionální biocentrum RBC 1458 a NRBK K10 jsou v platném ÚP vymezeny. Plocha pro RBC se Změnou č. 1 ÚP nově vymezuje jako plocha přírodní, platný ÚP plochy přírodní dosud nevymezoval.
b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech /.../	Ke kolizi RBC a dopravní a technické infrastruktury v ÚP na území obce Záryby nedochází.
c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi (ÚTP NR-R ÚSES ČR)	ÚP vymezil prvky NR-R ÚSES dle ZÚR SK a upřesnil je do katastrální mapy.
(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;	Minimální parametry prvků ÚSES v ÚP byly dodrženy a byla zajištěna jejich funkčnost. Změnou č. 1 ÚP se pouze opravují vnitřní nekonzistence vymezení prvků mezi textovou a grafickou částí ÚP.

**Ke Kap. 5.** „Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území“

Přírodní hodnoty:

požadavky ZÚR SK	splnění ve Změně č. 1 ÚP Záryby
(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany	Z těchto prvků se v řešeném území uplatňují: EVL

<b>požadavky ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP Záryby</b>
území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území: a) respektovat ochranu přírodních hodnot (zvláště chráněná území ochrany přírody a krajiny, lokality soustavy NATURA 2000, mezinárodně chráněné mokřady, plochy pro těžbu nerostných surovin, vodohospodářsky významná území, území s přírodními léčivými zdroji, CHKO, krajinné památkové zóny, přírodní parky, významné krajinné prvky, skladebné části ÚSES).	Polabí u Kostelce, Přírodní památka Polabí u Kostelce, plocha pro těžbu šterkopísků, registrované VKP Martinovská skála, rybník v Zárybech a skladebné části ÚSES. Všechny tyto prvky jsou vedeny jako limit využití území a Změna č. 1 ÚP respektuje omezení z nich plynoucí.
b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami /.../	V řešeném území je krajina stabilizována, Změna č. 1 ÚP reviduje vymezení stabilizovaných ploch zeleně v krajině tak, aby lépe odpovídaly skutečnému vymezení.
d) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;	Ochrana krajinného rázu u zástavby je dána regulativy rozvoje území. Nové dopravní stavby se Změnou č. 1 ÚP nevymezují.
i) vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů. Při vymezování ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vnik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů. Při povolování hornické činnosti vycházet z toho, že vymezení biocenter a biokoridorů přes ložiska nerostů není překážkou jejich využívání. V takových případech je nezbytné podporovat funkci ÚSES jak při samotné těžbě, tak při jejím ukončování a zejména rekultivaci těžbou dotčeného území, kdy dojde za předem stanovených podmínek k vytvoření funkčního prvku ÚSES;	V území se nachází plochy těžby nerostných surovin, v ÚP vedené v rámci ploch typu NT. Plochy pro ÚSES jsou vymezeny po okraji plochy pro těžbu a spolupůsobí jako ochranná zeleň před vlivy těžby.
j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;	ÚSES je v platném ÚP veden v maximální míře po plochách stávající zeleně v krajině. Změna č. 1 ÚP řešení nemění, pouze lokálně upřesňuje vymezení do katastrální mapy a koordinuje vymezení ÚSES mezi grafickou a textovou částí.
m) chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).	V řešeném území se nachází tok řeky Labe a sporadicky přírodě blízká společenstva, která jsou v ÚP respektována. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.
c), e), f), g), h), k), l)	Tyto body se v řešeném území neuplatňují.

### Kulturní hodnoty:

<b>požadavky ZÚR SK</b>	<b>splnění ve Změně č. 1 ÚP Záryby</b>
(201) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot: a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu;	V řešeném území se nachází jedna nemovitá kulturní památka, budova základní školy. Památka je respektována.
b) stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.	Kulturní hodnoty území pro cestovní ruch jsou méně významné, ÚP nepředpokládá zvýšení cestovního ruchu v území. Změna č. 1 ÚP řešení nemění, lokální hodnoty byly aktualizovány a doplněny do textové části.

## Ke Kap. 6. „Vymezení cílových charakteristik krajiny“

požadavky ZÚR SK	splnění ve Změně č. 1 ÚP Záryby
(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich: a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, /.../	Krajina řešeného území je stabilizovaná, v platném ÚP se doplňují plochy zeleně v orné půdě a další krajinná zeleň (plochy změn v krajině „K“). Změnou č. 1 ÚP se řešení doplňuje o plochy pro průchod ÚSES ornou půdou.
b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;	Navrženo v platném ÚP, Změna č. 1 ÚP řešení nemění.
c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;	Hodnotné části krajiny jsou respektovány ve stávajícím stavu.
d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezením zastavěných ploch ve volné krajině;	Zastavěné území je z významné části využito, Změnou č. 1 ÚP se doplňují nové zastavitelné plochy z části v zastavěném území, z části mimo ně, v návaznosti na ZÚ (mimo plochu pro lesní MŠ). Ve volné krajině jsou vymezeny pouze plochy změn v krajině a plocha pro lesní MŠ.
e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřípouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;	Rozvoj cestovního ruchu nebo chat není v území navrhován ani v ÚP, ani ve Změně č. 1 ÚP.
f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;	Území obce je architektonicky i urbanisticky standardní, s malým obvyklým rozsahem hodnot venkovské zástavby k ochraně. V ÚP byly vymezeny požadavky na ochranu struktury a charakteru zástavby a vymezeny jednotlivé drobné hodnoty v parteru, které se Změnou č. 1 ÚP doplňují
g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu	Nejsou navrhovány.
h) stavby a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.	Nejsou navrhovány.
(207) ZÚR stanovují úkol pro územní plánování: a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.	Charakter krajiny relativně vyvážené předpokládá částečné změny, předpokládá se doplnění ploch zeleně v krajině (plochy změn v krajině „K“). Změna č. 1 ÚP řešení doplňuje o plochy pro průchod ÚSES ornou půdou.
(218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám: a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků; b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.	Řešené území je možno charakterizovat jako vyvážené (krajina vyvážená N06). Změna č. 1 ÚP řešení nemění.
(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch; b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.	Změny v území jsou v ÚP navrženy tak, aby byl posilován prvek ekologicky stabilních ploch. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.

**Ke Kap. 7. „Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“**

Plochy pro ÚSES v ZÚR SK vymezené jako veřejně prospěšná opatření, nejsou v ÚP Záryby navržena jako veřejně prospěšná opatření. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.

### **Grafická část**

Z této dokumentace vyplývají pro území obce Záryby tyto požadavky:

- Výkres Uspořádání území kraje – území je součástí rozvojové oblasti OB1.

- Výkres Plochy a koridory nadmístního významu – do řešeného území zasahují prvky ÚSES:
  - NK 10 Stříbrný roh – Polabský luh – vymezeno v platném ÚP,
  - RC 1458 Proboštské rybníky – vymezeno v platném ÚP,
- Výkres Oblasti se shodným krajinným typem – N06 krajina relativně vyvážená.
- Výkres Veřejně prospěšné stavby a opatření – zahrnuje všechna opatření pro ÚSES vymezená výše. Plochy pro ÚSES v ZÚR SK vymezené jako veřejně prospěšná opatření, nejsou v ÚP Záryby navržena jako veřejně prospěšná opatření. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.
- V Koordinačním výkrese ZÚR SK a dalších výkresech Odůvodnění tato ÚPD zobrazuje v území limity využití území: stávající dopravní infrastrukturu (silnice, dráha, hlavní cyklotrasa, vodní cesta), stávající technickou infrastrukturu (VTL plynovod a bezp. pásmo, produktovod a jeho o.p.), RR spoje, ochranu nerostných surovin (schválený prognózní zdroj), ochranu přírody (EVL, MZCHÚ, NR-R ÚSES, ochrannou zónu NRBK, lesy), vodní režim (záplavové území, vodní toky, vrt ČHMÚ). V ÚP Záryby jsou tyto limity využití území zapracovány, Změna č. 1 ÚP stávající stavby a limity využití území respektuje.

## **2.2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

### **2.2.1. Cíle územního plánování**

#### **ad 1) Předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území**

Změna č. 1 ÚP respektuje koncepci založenou v platném ÚP, aktualizuje stav využití území (včetně oprav omylů stávajícího ÚP) a řeší několik nových zastavitelných ploch, z části v zastavěném území, z části mimo ně. Předpoklady pro výstavbu ani udržitelný rozvoj území nebudou narušeny.

#### **ad 2) a 3) Soulad veřejných a soukromých zájmů při rozvoji území a Koordinace zájmů a konkretizace ochrany veřejných zájmů**

Změna č. 1 ÚP řeší několik menších ploch změn v území (zahrnuje záměry jak soukromé, tak veřejné) a prověřuje případné střety těchto záměrů s ochranou veřejných zájmů. Ochrana veřejných zájmů je vyjádřena vymezením hodnot území, limitů využití území, ploch a liniových prvků veřejné infrastruktury.

#### **ad 4) Ochrana hodnot přírodních, kulturních a civilizačních**

Jsou uvedeny v kap. B.3 Textové části (výroku ÚP, viz Srovnávací text). Tyto hodnoty nebudou Změnou č. 1 ÚP narušeny.

#### **ad 5) a 6) Ochrana nezastavěného území**

Změny řešené Změnou č. 1 ÚP zahrnují převážně aktualizaci skutečného využití území, drobné korekce vzájemných hranic dříve navržených zastavitelných ploch a vymezení několika nových zastavitelných ploch v zastavěném území i v nezastavěném území. V dosud nezastavěném území mimo obvod dříve vymezených zastavitelných ploch a ploch navržené sídelní zeleně byly Změnou č. 1 ÚP vymezeny plochy Z25 (OX), Z26 (SV, VD, ZS) a Z27 (VZ).

## 2.2.2. Úkoly územního plánování

úkol	splnění ve Změně č. 1 ÚP Záryby
a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Stav území byl zjištěn při zpracování Návrhu Změny č. 1 ÚP Záryby, Změna č. 1 ÚP respektuje zjištěný stav území.
b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Změna č. 1 ÚP základní koncepci stanovenou v ÚP nemění, navazuje na ni a upřesňuje na základě vývoje v území a nových záměrů.
c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	Změna č. 1 ÚP prověřila požadované záměry v území, které vyhodnotila s ohledem na jejich vhodnost a možnost zapracování do ÚP, s ohledem na ochranu veřejných zájmů (limity využití území, ochrana ZPF) a s přihlédnutím k možnostem napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,	Změna č. 1 ÚP doplňuje a rozvíjí požadavky, které byly řešeny v ÚP Záryby v Podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití.
e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,	Změna č. 1 ÚP doplňuje a rozvíjí požadavky, které byly řešeny v ÚP Záryby v Podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití.
f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Etapizace byla navržena platným ÚP nekorektním způsobem s nejasnou aplikací pro rozhodování v území. Změnou č. 1 ÚP je etapizace řešena odlišným způsobem s jasným vymezením 1. a 2. etapy výstavby, s doplněním chybějícího výkresu č. A4. Pořadí změn v území (etapizace) a stanovením podmínek pro otevření 2. etapy.
g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,	V území se uplatňuje záplavové území řeky Labe. Platný ÚP zohledňuje ochranu před velkými vodami vymezením zastavitelných ploch mimo záplavové území. Změnou č. 1 ÚP se plochy také vymezují mimo záplavové území, s výjimkou plochy Z25 (OX) pro lesní mateřskou školu, která z části zasahuje do záplavového území; v ploše nebudou umístěovány budovy.
h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	V platném ÚP jsou vymezeny plochy stabilizované pro výrobu a skladování typu VD a VZ a zastavitelná plocha Z10 (VD). Změna č. 1 ÚP navrhuje další zastavitelné plochy pro výrobu – Z26 část (VD) a Z27 (VZ).
i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,	Změnou č. 1 ÚP jsou korigovány dříve navržené plochy pro bydlení s ohledem na proběhlé změny v území a s ohledem na nové záměry. Plochy pro rekreaci se nevymezují.
j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Zastavitelné plochy navržené Změnou č. 1 ÚP se nacházejí buď v zastavěném území nebo v návaznosti na ně s cílem minimalizovat náklady na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Výjimkou je pouze plocha Z25 (OX) pro lesní mateřskou školu, pro níž není zapotřebí budovat veřejnou dopravu a technickou infrastrukturu.
k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Tematika civilní a požární ochrany je řešena v původním ÚP. Změna č. 1 ÚP nemá vliv na řešení civilní ochrany.
l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	Změnou č. 1 ÚP nebyly vymezeny plochy pro sanace a asanace. Zemědělské rekultivace se předpokládají v ploše NT po dokončení těžby nerostných surovin.
m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Pro Změnu č. 1 ÚP nebylo požadováno Vyhodnocení vlivu Změny č. 1 ÚP na životní prostředí ani Vyhodnocení vlivu Změny č. 1 ÚP na prvky systému Natura 2000, kompenzační opatření proto nejsou vymezena.
n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	V území probíhá stávající těžba. Plochy pro těžbu byly v platném ÚP vymezeny, Změnou č. 1 ÚP se tento stav nemění.



úkol	splnění ve Změně č. 1 ÚP Záryby
o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Při řešení Změny č. 1 ÚP se uplatňuje např. při vymezení hodnot území.

### 2.3. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Pořizovatel přezkoumal postup pořizování a zpracování Návrhu Změny č. 1 územního plánu Záryby z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a z hlediska vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, rovněž v platném znění, a neshledal žádný rozpor mezi zákonnou úpravou a předloženým Návrhem Změny č. 1 územního plánu.

### 2.4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

*Bude doplněno po veřejném projednání Změny č. 1 ÚP.*

## B. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

*(obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí)*

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku orgánu ochrany přírody ze dne 10. 1. 2022, č.j. 155982/2021/KUSK, z hlediska kompetencí dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, stanovil, že **lze vyloučit významný vliv** Změny č. 1 ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

#### Citace odůvodnění:

Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu. Nejbližší území soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu je EVL Polabí u Kostelce (CZ0210152). Předmětem ochrany EVL jsou otevřené trávníky kontinentálních dun s paličkovcem (*Corynephorus*) a psinečkem (*Agrostis*) (2330); přirozené eutrofní vodní nádrže s vegetací typu Magnopotamion nebo Hydrocharition (3150); bezkolencové louky na vápnitých, rašelinných nebo hlinito-jílovitých půdách (*Molinion caeruleae*) (6410); vlhkomilná vysokobylinná lemová společenstva nížin a horského až alpínského stupně (6430); nivní louky říčních údolí svazu *Cnidion dubii* (6440); extenzivní sečené louky nížin až podhůří (*Arrhenatherion*, *Brachypodio-Centaureion nemoralis*) (6510); vápnitá slatiniště s mařicí pilovitou (*Cladium mariscus*) a druhy svazu *Caricion davallianae* (7210); zásaditá slatiniště (7230); smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) (91E0); smíšené lužní lesy s dubem letním (*Quercus robur*), jilmem vazem (*Ulmus laevis*), j. habrolistým (*U. minor*), jasanem ztepilým (*Fraxinus*

excelsior) nebo j. úzkolistým (*F. angustifolia*) podél velkých řek atlantské a středoevropské provincie (*Ulmenion minoris*) (91F0).

Vzhledem k předmětu koncepce a předmětu ochrany EVL, nelze její negativní ovlivnění očekávat.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů v tomtéž stanovisku nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů navrhované změny č. 1 územního plánu Záryby na životní prostředí (tzv. SEA).

#### Citace odůvodnění:

Předmětem obsahu pořízení změny územního plánu Záryby je změna regulativů a převedení několika nezastavitelných ploch do ploch pro bydlení, drobnou výrobu, zahrady nebo zemědělství. K bodu 1/ se již KÚSK, odbor posuzování vlivů a odbor ochrany přírody a krajiny již vyjádřil v koordinovaném stanovisku č. j. 104980/2021/KUSK ze dne 3. 9. 2021. V bodě a 2/, 8/ a části 3/ dochází k narovnání skutečného stavu v území. Lze upozornit, že parc. č. 857 (8/) a 805/4 (3/) v k. ú. Záryby se nachází na cenných půdách II. kategorie ZPF, které lze vyjmout jen výjimečně. Celkový zábor změnou č. 1 ZPF lze odhadnout na cca. 1,7 ha. Orgán posuzování vlivů dále upozorňuje na nežádoucí srůstání sídel a vybíhání nové zástavby do volné krajiny. Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) navrhovanou změnou dotčeny nebudou. Orgán ochrany přírody vyloučil svým stanoviskem významný vliv na soustavu NATURA2000 (viz. výše).

Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblastí, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit.

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona, která mohou být navrhovaným obsahem změny dotčena, příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepce není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Ostatní kritéria uvedená v příloze č. 8 zákona nejsou vzhledem k rozsahu navrhovaného obsahu změny relevantní.

Z těchto důvodů nebylo nutno vyhodnocovat vlivy Změny č. 1 ÚP na udržitelný rozvoj území.

## **C. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU**

*(podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)*

Vzhledem k tomu, že zpracování Vyhodnocení vlivu Změny č. 1 ÚP Záryby na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno (viz kap. B.), nevydává příslušný úřad stanovisko.

## D. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO

*(s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly)*

*Viz kap. C.*

## E. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ

### 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Ke kap. A. výrokové části: Vymezení zastavěného území (dále také „ZÚ“) bylo aktualizováno v rozsahu celého správního území dle § 58 odst. 3) stavebního zákona. Hranice byla rozšířena k 15. 7. 2022 jednak z důvodu proběhlých změn v území (nová výstavba), jednak jako oprava nesprávného vymezení ZÚ v platné ÚPD, které plně nerespektuje znění § 58 odst. 2), např.:

- k bodu a): byly revidovány rozsahy tzv. zastavěných stavebních pozemků a tam, kde jsou v dosud platném ÚP pouze části, byly nově zahrnuty celé (opravy) – p.p.č. 583/43 k.ú. Záryby (spolu se st.p.č. 365 k.ú. Záryby), p.p.č. 575/2 k.ú. Záryby (spolu se st.p.č. 315 k.ú. Záryby), p.p.č. 976/3 k.ú. Martinov (spolu se st.p.č. 595/1 k.ú. Martinov), 311/21, 311/17, 311/18 k.ú. Záryby (plocha VD, spolu se st.p.č. 380),
- k bodu a): byla doplněna samostatná zastavěná území v krajině (opravy): st.p.č. 210/1 k.ú. Záryby, st.p.č. 641 k.ú. Martinov,
- k bodu a): byla doplněna nově realizovaná zástavba (aktualizace): p.p.č. 47/2 k.ú. Záryby (stavba RD dosud nezapsána), st.p.č. 481 a část p.p.č. 50/22 k.ú. Záryby, st.p.č. 1222 a p.p.č. 935/11 k.ú. Martinov, p.p.č. 916/3 k.ú. Martinov (stavba RD dosud nezapsána), st.p.č. 1231, p.p.č. 916/9 a přilehlá část p.p.č. 1012/1 k.ú. Martinov, p.p.č. 916/5 k.ú. Martinov (stavba RD dosud nezapsána), celá zóna Martinov jih;
- k bodu c): byly doplněny části komunikací přilehlé k zástavbě po obvodu sídla (opravy): p.p. č. 735/27 k.ú. Záryby, p.p.č. 311/4, 311/3, 234/7, 234/12, 234/8, 720/9 (část), k.ú. Záryby,
- k bodu d): veřejná prostranství se zahrnují vždy (opravy) – doplněny chybějící nezemědělské pozemky na okraji sídla – p.p.č. 735/22, 735/19 k.ú. Záryby, p.p.č. 583/6, 583/32 k.ú. Záryby, p.p.č. 62/1, 62/2 k.ú. Záryby; p.p.č. 16/1, 780, 781, 782 k.ú. Záryby; p.p.č. 140/2 k.ú. Záryby, p.p.č. 810/1, a přilehlá část p.p.č. 1002 k.ú. Martinov,
- k bodu d): byla doplněna nově realizovaná veřejná prostranství – místní komunikace: p.p.č. 50/21, 50/15, 50/31 k.ú. Záryby,
- k bodu e): další drobné obklopené parcely, např. p.p.č. k.ú. Záryby.

Při vymezení aktualizace hranice zastavěného území se vycházelo z aktualizované podkladové katastrální mapy (stav k 15. 7. 2022). Nová hranice je vedena po hranicích pozemků KN, pouze v několika výjimečných případech je vedena po hranici ploch s rozdílným způsobem využití, kde není hranice pozemku (oplocení, hranice skutečného zastavění).

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 2.1. Základní koncepce rozvoje území

Dokumentace výroku ÚP byla kompletně Změnou č. 1 ÚP upravena, a to jak textová, tak grafická část.

Úpravy byly provedeny ze zákonné povinnosti, protože vyplývají z požadavku Čl. II. Přechodná ustanovení, bodu 3) vyhl. č. 13/2018 Sb., kterou byla změněna vyhláška č. 500/2006 Sb. s účinností od 29. 1. 2018.:

*„Územně plánovací dokumentace vydaná přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky, která není zpracována v souladu s obsahem a strukturou vyžadovanou vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti této vyhlášky, se při nejbližší aktualizaci nebo změně této dokumentace upraví podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti této vyhlášky; ke stanoviskům, námitkám a připomínkám uplatněným k věcně neměněným částem územně plánovací dokumentace se nepřihlíží. Povinnost úpravy územně plánovací dokumentace vydané přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky se u jejího odůvodnění vztahuje pouze na koordinační výkres. Do doby nejbližší aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace vydané přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky se její obsah posuzuje podle dosavadních právních předpisů.“*

Proto byla formálně upravena struktura a obsah výrokové části ÚP, a to jak v textu, tak v grafické části. Tato úprava zahrnuje:

- revizi textové části, a to jak co do formy (názvy kapitol a jejich řazení), tak také co do obsahu – povinné části, které ÚP textově neobsahoval, se Změnou č. 1 ÚP doplňují; podrobněji je úprava textové části uvedena v kap. (E.)13.1. Textové části odůvodnění a dále průběžně v kap. (E.),
- revizi grafické části, a to jak co se týče rozdělení a názvů výkresů, tak jejich obsahu; podrobněji je úprava grafické části uvedena v kap. (E.)13.1.

Základní koncepce rozvoje území po věcné stránce zůstává beze změny, vychází ze stávajícího platného ÚP, byla pouze provedena řada drobných úprav plynoucích z úřední nezbytnosti (opravy chyb stávající ÚPD) a aktualizace rozsahu stávající zástavby po realizaci, jak je uvedeno v dalších podkapitolách kap. E. Textové části odůvodnění změny.

#### Ke kap. B.1. výrokové části:

Text byl upraven tak, aby se jednalo o přímé pokyny pro rozhodování v území, byly vypuštěny texty, které neslouží k rozhodování v území, části informativní a odůvodňovací. Text byl po věcné stránce aktualizován.

#### Ke kap. B.2. výrokové části:

Text byl upraven tak, aby se jednalo o přímé pokyny pro rozhodování v území, byly vypuštěny texty, které neslouží k rozhodování v území, části informativní a odůvodňovací.

### 2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území

#### Ke kap. B.3. výrokové části:

Text byl upraven tak, aby se jednalo o přímé pokyny pro rozhodování v území, byly vypuštěny texty, které neslouží k rozhodování v území, části informativní a odůvodňovací.

#### **Ochrana kulturních hodnot**

Ochrana kulturních hodnot je vyjádřena ve výkresech č. A2. Hlavní výkres a č. B1. Koordinační výkres.

Změna č. 1 ÚP doplňuje stavby a drobné objekty v parteru vhodné k ochraně a zachování, uvedené v Textové části v kap. B.3.1. (viz Srovnávací text).

### **Ochrana přírodních hodnot**

Platný ÚP vymezuje nad rámec limitů využití území stávající hodnoty v krajině (lesy, vodní plochy), Změna č. 1 ÚP řešení aktualizuje po věcné stránce v rámci ploch s RZV.

## **2.3. Limity využití území**

Limity využití území jsou definovány ve stavebním zákoně č. 183/2006., v § 26. odst. (1), kde je uvedeno: „...omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (dále jen „limity využití území“), ...“

Limity využití území jsou vyjádřeny ve výkresu č. B1. Koordinační výkres.

### **2.3.1. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury**

#### **Dopravní infrastruktura**

Dopravní infrastruktura má tato ochranná pásma:

- ochranné pásmo silnice II. a III. třídy 15 m od osy krajního pruhu <sup>1)</sup>
- ochranné pásmo dráhy 60 m od osy krajní koleje, nejméně však 30 m od hranic obvodu dráhy <sup>2)</sup>

Poznámky:

1) § 30 a 32 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění.

2) § 8 odst. 1 písm. b) zákona č. 266/1994 Sb. o dráhách, v platném znění.

Do řešeného území dále zasahují ochranná pásma letiště Vodochody:

- o.p. se zákazem laserového zařízení – SEKTOR-B (celé správní území),
- o.p. s výškovým omezením staveb – vzletového a přibližovacího prostoru (část území).

#### **Technická infrastruktura**

Stávající technická infrastruktura uvedená v ÚP má tato ochranná pásma:

- ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů 1,5 m do DN 500 včetně <sup>1)</sup>
- ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů 2,5 m nad DN 500 <sup>1)</sup>
- ochranné pásmo vedení VN 22 kV 7 m, 10 m od krajního vodiče <sup>2)</sup>
- ochranné pásmo trafostanic 22 kV 7 m, 20 m, 30 m <sup>2)</sup>
- ochranné pásmo kabelového vedení VN 1 m <sup>2)</sup>
- ochranné pásmo VTL plynovodu 4 m <sup>3)</sup>
- bezpečnostní pásmo VTL plynovodu do 40 barů DN 500 150 m <sup>3)</sup>
- ochranné pásmo plynovodu STL 1 m v zastavěném území <sup>3)</sup>
- ochranné pásmo produktovodu 300 m, 150 m, 100 m <sup>4)</sup>
- ochranné pásmo sdělovacích vedení 0,5 m <sup>5)</sup>

Poznámky:

1) § 23 zákona č. 274/2001 Sb. – zákon o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích); ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat na veřejně přístupném prostranství pro možnost oprav a údržby.

2) § 46 zákona č. 458/2000 Sb. – zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

3) § 68 zákona č. 458/2000 Sb. – zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon); stávající plynovody byly realizovány před r. 2009, bezp. pásmo je stanoveno podle starší právní úpravy – platí vyšší hodnota, nižší hodnota se vztahuje k pásmům nově budovaných plynovodů.

4) § 3 odst. 3) zákona č. 189/1999 Sb. – zákon o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o

- změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy); přechodné ustanovení zavedené čl. II. zákona č. 161/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), v platném znění, v souběhu s § 5 nařízení vlády č. 29/1959 Sb. o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu
- 5) § 102 zákona č. 127/2005 Sb. – zákon o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích); do 31. 12. 2020 činilo 1,0 m; pův. 1,5 m.

### 2.3.2. Ochrana nemovitých kulturních památek, archeologických lokalit a ostatních kulturních hodnot

#### Nemovité kulturní památky

V řešeném území se nalézají tyto nemovité kulturní památky:

Číslo rejstříku	Památka	parcela
106385	škola	st.p.č. 92, p.p.č. 527/3

**Z památkově nechráněných** objektů se na území obce nachází kulturní hodnoty:

- zvonička na návsi Záryby,
- kříž na návsi Záryby,
- kaple sv. Anny Záryby,
- pomník obětem 1. světové války Záryby,
- socha sv. Jana Nepomuckého v Martinově,
- zvonička Martinov,
- kříž Martinov,
- pomník obětem 1. světové války Martinov,
- kaple sv. Hildegardy Martinov.

#### Území s archeologickými nálezy

V řešeném území se nalézají tato území s archeologickými nálezy:

Pořad. č. SAS	Název ÚAN	Kategorie ÚAN
12-22-25/1	Břeh Labe u přivozu do Křenku	I
12-22-25/3	„V Sádku“	I
12-22-25/4	„Nad Zahradami“ (bodový)	I
12-22-25/5	„Na Vítině“	I
12-22-25/24	nález na poli u vsi (bodový)	I
12-24-05/03	U bývalé Špačkovy pískovny	I
12-22-25/22	Záryby – jádro vsi	II
1696	–	II
1699	–	II

#### Evidované válečné hroby

- CZE2103-3112 pomník padlým v secesním uměleckém slohu (Záryby)
- CZE2103-3054 pískovcový pomník padlých 1914 – 1920 (Martinov)

### 2.3.3. Ochrana ložisek nerostných surovin, vlivy těžby

Do území nezasahuje žádný dobývací prostor, chráněné ložiskové území ani výhradní ložiska.

Do území zasahují **ložisko nevyhrazeného nerostu**:

Číslo ložiska	Název	Těžba	Surovina
5273100	Záryby – Křenek	současná z vody	štěrkopísky

Do území zasahují **schválené prognózní zdroje nevyhrazeného nerostu:**

Číslo ložiska	Název	Těžba	Surovina
9370030	Křenek	netěženo	štěrkopísky

V řešeném území se neuplatňují poddolovaná území, hlavní důlní díla ani evidovaná úložná místa těžebního odpadu.

Neuplatňují se zde svahové nestability.

#### **2.3.4. Ochrana vod a vodních zdrojů**

##### **Ochrana vodních toků**

Vyplývá ze zákona o vodách. Je třeba v území umožnit péči o koryta vodních toků, která se realizuje formou zachování nezastavěného území podél toku, tj. oprávnění při správě toku (též „manipulační pásmo“) – vymezení prostoru podél vodních toků pro údržbu 10 m od břehové čáry u významných vodních toků (Labe) a 6 m u drobných vodních toků (§ 49, zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon).

Pokud bude správce vodního toku při výkonu správy vodního toku požadovat pro nezbytný přístup k vodnímu toku užívání pozemků sousedících s korytem vodního toku, pak po předchozím projednání s vlastníky pozemků může jejich pozemků užívat (viz § 49 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách).

##### **Záplavové území**

Ochrana území před ohrožením velkými vodami se uplatňuje formou vymezení zaplavovaných území toků. V řešeném území bylo vymezeno zaplavované území Labe v kategoriích Q<sub>5</sub>, Q<sub>20</sub>, Q<sub>100</sub>, aktivní zóna, stanoveno KÚ Středočeského kraje dne 25. 5. 2015 pod č.j. 073794/2015/KUSK.

##### **Povodňové ohrožení**

Do území zasahuje zóna povodňového ohrožení od řeky Labe. Vysoké a střední povodňové ohrožení zasahuje pouze nezastavěné území a okrajově některé zahrady v Zárybech v blízkosti toku. Do vysokého a středního povodňového ohrožení nejsou dle platného ÚP umístěny žádné zastavitelné plochy ani Změnou č. 1 ÚP nejsou nové vymezeny.

##### **Území zvláštní povodně pod vodním dílem**

V území jsou vymezeny zóny zasažení při narušení vodních děl Vltavské kaskády (varianty Orlík) – případné ohrožení přichází od soutoku s Vltavou proti směru toku Labe.

**Zranitelná oblast** – celé území je zařazeno jako zranitelná oblast.

##### **Ochrana vodních zdrojů**

Neuplatňuje se.

#### **2.3.5. Územní systém ekologické stability**

Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje do řešeného území zasahují:

- nadregionální biokoridor, osa nivní: NRBK K10 (N)
- regionální biocentrum RBC 1456 Proboštské rybníky
- regionální biokoridor RBK 1152 Na Vinořském potoce – K10 (okrajově)

Územním plánem Záryby byly vymezeny lokální prvky ÚSES, které se Změnou č. 1 ÚP lokálně upravují – viz kap. (E.)5.4. Textové části odůvodnění.

## 2.3.6. Ochrana přírody a krajiny

### Evropsky významné lokality systému Natura 2000

Do území obce zasahuje evropsky významná lokalita:

- EVL CZ0210152 Polabí u Kostelce (k.ú. Záryby)

### Zvláště chráněná území (ZCHÚ)

Do území obce zasahuje zvláště chráněné území:

- Přírodní památka Polabí u Kostelce

Předmět ochrany: Nadprůměrně zachovalá říční niva velkého toku s charakteristickou mozaikou lužních lesů, luk, vodních ploch a mokřadů s výskytem řady vzácných druhů rostlin a živočichů. Předmět ochrany je reprezentován celou řadou evropsky významných stanovišť – otevřené trávníky kontinentálních dun s paličkovcem a psinečkem, přirozené eutrofní vodní nádrže, bezkolencové louky na vápnitých, rašelinných nebo hlinito-jílovitých půdách, vlhkomilná vysokobylinná lemová společenstva nížin a horského až alpínského stupně, nivní louky říčních údolí, vápnitá slatiniště s mařicí pilovitou, zásaditá slatiniště, smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy, smíšené lužní lesy s dubem letním, jilmem vazem, jilmem habrolistým, jasanem ztepilým nebo jasanem úzkolistým podél velkých řek atlantské a středoevropské provincie.

Vyhlášeno: Nařízením Krajského úřadu Středočeského kraje 10. 3. 2014 č. 8/2014

Ochranné pásmo: vyhlášeno pro konkrétní vyjmenované pozemky, nezasahuje do řešeného území.

### Památné stromy

Na území obce se nachází vyhlášené památné stromy:

- 103880 Lípa malolistá (*Tilia cordata* Mill.), 1 strom, v obci u zvoničky, poblíž čp. 211; p.p.č. 1005/5 k.ú. Martinov; o.p.: vyhlášené – kruh o poloměru desetinásobku průměru kmene ve výšce 1,3 m,
- 103855 Lípa u mateřské školy (*Tilia cordata* Mill.), 1 strom, v zahradě MŠ; p.p.č. 527/1 k.ú. Záryby; o.p.: vyhlášené – kruh o poloměru desetinásobku průměru kmene ve výšce 1,3 m,
- 103856 Martinovská lípa (*Tilia cordata* Mill.); 1 strom, u čp. 211 u zvoničky; p.p.č. 1005/5 k.ú. Martinov; o.p. ze zákona,
- 103881 Topol v Zárybech (*Populus nigra* L.); 1 strom, u přívozu u Labe; p.p.č. 721 k.ú. Záryby; o.p. ze zákona.

### Významné krajinné prvky (VKP)

V řešeném území se nacházejí:

- významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky, nivy,
- významné krajinné prvky registrované – Martinovská skála, rybník v Zárybech.

Při záměru zásahu do území zahrnutého do VKP je třeba si vyžádat závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi zásahy se řadí stavby, pozemkové úpravy, změny kultury pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžba nerostů.

Do řešeného území **nezasahují**:

- ptačí oblasti systému Natura 2000,
- velkoplošná chráněná území (národní park, chráněná krajinná oblast, přírodní park),
- přírodní rezervace.



### 2.3.7. Ochrana zemědělského půdního fondu

#### Bonitační půdně ekologické jednotky

Hranice BPEJ byly pro Změnu č. 1 ÚP přejaty z ÚAP ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav.

Zobrazeny jsou ve výkrese č. B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

#### Investice do půdy

Na území obce se nachází hlavní odvodňovací zařízení trubní a otevřená.

### 2.3.8. Ochrana lesního půdního fondu

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, v § 14, odst. 2) stanovuje omezení, která jsou vázána na území do vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa. Toto území se pro účely změny ÚP označuje jako „ochranné pásmo lesa“, příp. „o.p. lesa“.

### 2.3.9. Hygienická ochranná pásma

V řešeném území se neuplatňují žádná ochranná pásma chovů živočišné výroby nebo průmyslové výroby.

### 2.3.10. Ochrana zvláštních zájmů v území

#### Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Ve správním území se uplatňují limity využití území:

- o.p. letecké stavby – o.p. radionavigačních zařízení – radar Kbely (celé správní území),
- o.p. se zákazem staveb – zájmové území,
- koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (0 – 50 m n.t. a 50 – 100 m n.t.),
- na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování vymezených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.

V území se nenacházejí zájmové plochy a objekty Vězeňské služby ČR, Policie ČR ani Hasičského záchranného sboru.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### *včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*

Změny urbanistické koncepce řešené Změnou č. 1 ÚP Záryby jsou zobrazeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

### 3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice

#### 3.1.1. Chyby vymezení stabilizovaných ploch v ZÚ – opravy

Základní urbanistická koncepce ani urbanistická kompozice se Změnou č. 1 ÚP nemění. Byly provedeny opravy jednotlivých věcných chyb vymezení stabilizovaných ploch zastavěného území s RZV dle stávajícího ÚP:

##### a) Úprava plošného vymezení na katastrální mapu dříve vymezených stabilizovaných ploch

Dle požadavku § 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.: „Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku

*katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5000 /.../*. Klíčový je zde pojem „nad“, přičemž tím není míněno prosté podložení územního plánu katastrální mapou, ale vztažení jevů grafické části vymezených v digitální podobě k lomovým bodům vektorové katastrální mapy.

V rámci Změny č. 1 ÚP byla provedena revize grafického vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (dále také „plochy s RZV“) do katastrální mapy, včetně grafické čistoty kresby. Část odchylek kresby ploch s RZV od kresby podkladové katastrální mapy byla vyhodnocena jako nezobrazitelná v měřítku řešení (1 : 5000), tj. v jednom z rozměrů má méně než 5 m, a byla opravena (ztotožněna s mapou), aniž jsou tyto opravy prezentovány jako změna ÚP.

Několik málo kresebných odchylek bylo vyhodnoceno jako zobrazitelných a jsou vymezeny jako plochy změn a uvedeny níže.

### **b) Jednotlivé opravy zařazení stabilizovaných ploch**

Mimo problematiku plynoucí z předchozích odstavců reviduje Změna č. 1 ÚP také obsahovou stránku vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, a to vzhledem k zařazení pozemků v katastru nemovitostí a s přihlédnutím k jejich skutečnému využití. Byla shledána řada neopodstatněných nesrovnalostí, které byly zkontrolovány s určeným zastupitelem a opraveny v souladu s dohodnutými principy.

Další změny stabilizovaných ploch jsou uvedeny v kap (E.)5.1. Změny vymezení stabilizovaných ploch v krajině.

- Stávající platný ÚP vymezuje tři druhy ploch s RZV (uvedeny v textové části v kap. F.2.1.): *Bydlení v bytových domech (BH)*, *Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)* a *Bydlení v rodinných domech – čisté (BI)*.

Stabilizované plochy označené v grafické části (BI) zahrnují dva areály bytových domů, jejich grafické a textové vymezení je tedy v rozporu. Naopak plochy typu (BH) jsou uvedené jak v textové části, tak v grafické části v legendě, ale přímo v území vymezeny nejsou. Bylo proto vyhodnoceno, že se jedná o omyl grafického zpracování platného ÚP, kdy prvky ploch BH byly omylem zařazeny jako BI. Změnou č. 1 ÚP se proto tento omyl napravuje a plochy typu (BI) zůstávají neobsazeny a ruší se.

- U ploch bydlení byl prověřován rozsah tzv. zastavěného stavebního pozemku.
- Kromě toho se reviduje zařazení jednotlivých objektů do ploch s RZV s ohledem na skutečný způsob využití dle KN, typu stavby a dlouhodobého využívání.

#### Seznam provedených oprav:

#### ***k.ú. Záryby:***

<b>p.č.</b>	<b>nové využití</b>	<b>původní využití</b>	<b>odůvodnění</b>
st.p.č. 231, 237, 398, 239, 302, 301, 253, p.p.č. 528/15, 528/16, 528/18, 528/19, 528/20, 528/22, 528/23	Bydlení v bytových domech (BH)	Bydlení v rodinných domech – čisté (BI)	omyl platného ÚP, bytové domy
st.p.č. 238, p.p.č. 528/17, 528/9, 528/10, 528/11, 528/12, 528/13, 528/14	Bydlení v bytových domech (BH)	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	omyl platného ÚP, bytový dům
st.p.č. 212, 214, 213, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, p.p.č. 223/1	Bydlení v bytových domech (BH)	Bydlení v rodinných domech – čisté (BI)	omyl platného ÚP, bytové domy
p.p.č. 583/43	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)	součást zastavěného stavebního pozemku spolu se st.p.č. 365

<b>p.č.</b>	<b>nové využití</b>	<b>původní využití</b>	<b>odůvodnění</b>
části st.p.č. 453, části p.p.č. 572/10, 572/9, 572/8	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)	součást zastavěného stavebního pozemku spolu se st.p.č. 233, 252, 232
p.p.č. 575/2	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	Plochy zemědělské (NZ)	součást zastavěného stavebního pozemku spolu se st.p.č. 315
p.p.č. 37/2 část	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	součást zastavěného stavebního pozemku spolu se st.p.č. 258
p.p.č. 33/4 část	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	součást zastavěného stavebního pozemku spolu se st.p.č. 272
st.p.č. 3/2, p.p.č. 733/9	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD), Veřej. prostranství (PV)	objekt je určen k bydlení; korekce zastavěného stavebního pozemku
st.p.č. 367, 480, p.p.č. 528/21, 528/24	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	Bydlení v rodinných domech – čisté (BI)	plochy BI byly zrušeny
st.p.č. 3/1	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)	hasičská zbrojnice
p.p.č. 528/1	Veřejná prostranství (PV)	Bydlení v rodinných domech – čisté (BI)	nevymezená místní komunikace
p.p.č. 522	Veřejná prostranství (PV)	Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)	nevymezená část místní komunikace
p.p.č. 521/1 část	Veřejná prostranství (PV)	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	nevymezená část místní komunikace
p.p.č. 524/1 část	Veřejná prostranství (PV)	Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)	nevymezená část místní komunikace
p.p.č. 273/5 části	Veřejná prostranství (PV)	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	nevymezená část místní komunikace
p.p.č. 735/27	Veřejná prostranství (PV)	Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)	nevymezená část místní komunikace
p.p.č. 886	Veřejná prostranství (PV)	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)	nevymezená část místní komunikace
p.p.č. 311/3, 311/4	Veřejná prostranství (PV)	Plochy zemědělské (NZ)	nevymezená část místní komunikace
p.p.č. 735/23	Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)	stávající zahrada, nejedná se o veřejné prostranství
p.p.č. 66	Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)	stávající oplocený sad, nejedná se o veřejné prostranství
p.p.č. 536/1, 536/5 část, 536/3, 532/2 část, 532/1	Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)	ZPF v ZÚ, nejedná se o veřejné prostranství
p.p.č. 460/34 část, 497/1 část	Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)	stávající zahrada, nejedná se o veřejné prostranství
p.p.č. 140/2	Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)	Plochy lesní (NL)	nejedná se o lesní pozemek, ale o plochu veřejné zeleně
st.p.č. 8/2, 8/1	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)	objekt je určen k bydlení v kombinaci s podnikáním
st.p.č. 7/2, p.p.č. 869	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)	objekt je určen k bydlení v kombinaci s podnikáním
p.p.č. 221, 711/4, části 711/2, 713, 720/9	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	Veřejná prostranství (PV), Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	součást silnice

p.č.	nové využití	původní využití	odůvodnění
311/21, 311/17, 311/18	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)	Plochy zemědělské (NZ)	součást zastavěného stavebního pozemku spolu se st.p.č. 380

**k.ú. Martinov:**

p.č.	nové využití	původní využití	odůvodnění
p.p.č. 976/3; ve schváleném Obsahu Změny č. 1 ÚP uvedena pod č. 8.	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plochy zemědělské (NZ)	součást zastavěného stavebního pozemku spolu se st.p.č. 595/1
p.p.č. 939/4	Veřejná prostranství (PV)	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	nevymezená část místní komunikace
p.p.č. 847/9, 847/11	Veřejná prostranství (PV)	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) a Plochy zemědělské (NZ)	nevymezená část místní komunikace
p.p.č. 918/7 část	Veřejná prostranství (PV)	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	nevymezená část místní komunikace
p.p.č. 805/3	Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	Plochy zemědělské (NZ)	stávající zahrada
p.p.č. 955	Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	Plochy zemědělské (NZ)	stávající sad
st.p.č. 662, p.p.č. 942/3, 942/4	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	výrobní areál
p.p.č. 939/2	Plochy lesní (NL)	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	lesní pozemek v ZÚ (obklopený)

**c) Nově zastavěné plochy**

Další oblastí vzniku stabilizovaných ploch jsou nově zastavěné plochy, v ÚP vymezené jako zastavitelné nebo zastavěné. Jedná se převážně o plochy bydlení (BV), lokálně doplněné novými místními komunikacemi v rámci ploch veřejných prostranství (PV).

**k.ú. Záruby:**

p.č.	nové využití	původní využití
st.p.č. 191, 193, 194, 489, p.p.č. 574/20, 574/19, 574/21, 574/25	BV stabilizovaná	BV přestavba P1 část
st.p.č. 365, 278, p.p.č. 574/23	BV stabilizovaná	BV přestavba P1 část
st.p.č. 115, p.p.č. 574/16	BV stabilizovaná	BV přestavba P2 část
p.p.č. 47/2 část (stavba ve výstavbě)	BV stabilizovaná	BV zastavitelná Z15a
st.p.č. 481, p.p.č. 50/22 část	BV stabilizovaná	BV zastavitelná Z5 část
st.p.č. 377, 430, 429, 303, 458, p.p.č. 268/8, 268/9, 268/12, 268/10, 268/11 (jedna ze staveb dosud nezapsána)	BV stabilizovaná	BV přestavba P7 část
p.p.č. 50/21, 50/15, 35/4, 50/31	PV stabilizovaná	PV a BV zastavitelná Z5 část
p.p.č. 594/8	PV stabilizovaná	PV návrh, NL stabilizovaná
p.p.č. 268/11 část	PV stabilizovaná	PV přestavba P7 část
st.p.č. 361, p.p.č. 273/2, 273/5	SV stabilizovaná	SV přestavba P5 část
st.p.č. 408, 375, p.p.č. 270/7	SV stabilizovaná	SV přestavba P6, PV stabilizovaná
p.p.č. 544/1, 536/1 část (jedna ze staveb dosud nezapsána)	SV stabilizovaná	SV přestavba P8 část

**k.ú. Martinov:**

<b>p.č.</b>	<b>nové využití</b>	<b>původní využití</b>
st.p.č. 1222, p.p.č. 935/11	BV stabilizovaná	BV zastavitelná Z11
st.p.č. 1231, p.p.č. 916/5, 916/9, 916/3 (dvě stavby dosud nezapsány)	BV stabilizovaná	BV zastavitelná Z12 část
1233, 1232, 1194, 1193, 1192, 1191, 1229, 1228, 1230, 1206, 1190, 1189, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1202, 1201, 815/19, 815/9, 815/10, 815/17, 815/18, 815/11, 815/12, 815/16, 815/13, 815/7, 815/6, 815/5, 815/4, 815/3, 815/2	BV stabilizovaná	BV zastavitelná Z13
p.p.č. 815/8, 815/14, 815/1	PV stabilizovaná	PV a BV zastavitelná Z13 část
p.p.č. 1376	PV stabilizovaná	PV zastavitelná
p.p.č. 899/23, 921/4, 917/1, 917/9, 921/10, 921/1, 917/30	PV stabilizovaná	PV zastavitelná Z12
st.p.č. 641, p.p.č. 805/2 část	ZS stabilizovaná	ZS zastavitelná u Z17

### **3.1.2. Chyby vymezení stabilizovaných ploch v ZÚ – bez provedení oprav**

U řady ploch v zastavěném území jsou vymezeny urbanizované stabilizované plochy, tj. ÚP je prezentuje jako plochy zastavěné, třebaže se zjevně dosud jedná o nezastavěné území. Opravou by měla být změna vymezení ze stabilizované na zastavitelnou plochu, tato tematika však přesahuje rozsah Změny č. 1 ÚP, protože při provedení opravy a projednání by mohlo dojít k nesouhlasu některého dotčeného orgánu s uvedenou plochou, následně k jejímu vypuštění a ke změně v území, výrazně zasahující do majetkových práv vlastníků.

Specifickým problémem se vymezení stabilizovaných urbanizovaných ploch v místě průchodu lokálního biokoridoru p.p.č. 874 a 899/6 k.ú. Záryby. V rozsahu ÚSES by měly být plochy zmenšeny nebo ÚSES veden mimo plochy.

Problematiku je třeba dořešit v některé z dalších změn ÚP.

### **3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Ke kap. C.2. výrokové části: Textová část byla kompletně doplněna na základě požadavku úpravy struktury a obsahu ÚP, vycházející ze stávající koncepce ÚP, aktualizované Změnou č. 1 ÚP (doplnění chybějící textové části).

### **3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

#### **a) Úprava plošného vymezení na katastrální mapu dříve vymezených ploch zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Jak je podrobněji uvedeno v kap. (E.)3.1.1. písm. a), byla provedena náprava nepřesného grafického vymezení ploch, a to včetně ploch zastavitelných. Hranice dosud vymezených zastavitelných ploch byly ztotožněny s hranicemi pozemků dle katastrální mapy. Odchytky patrné okem při tisku (tj. nad 5 m), byly Změnou č. 1 ÚP vymezeny jako plochy změn – např. Z10 (VD).

#### **b) Zrušení a zmenšení dříve vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Byly zastavěny plochy P6 (SV), P7 (BV), Z11 (BV), Z13 (BV, PV), Z15a (SV) a části ploch P1 (BV), P2 (BV), P5 (SV), P8 (SV), Z5 (BV), Z12 (BV) a zastavitelná plocha PV bez označení (jižně od ČOV); byly proto změněny na stabilizované plochy.

#### **c) Opravy označení dříve vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Nejedná se o změnu věcného řešení, ale o nápravu systému značení:

- Plocha P1 se po částečné realizaci přestavby rozděluje do zbylých nespojitých dílů P1a a P1b.

- Plocha Z9 se rozděluje na Z9a a Z9b dle hranice zpracovaného regulačního plánu (plocha Z9a), protože uvedené díly nemají již stejnou regulaci. Zároveň se k ploše Z9b formálně doplňuje úsek související dříve navržené místní komunikace dosud bez označení – nově Z9b (PV).
- K ploše Z9b se formálně doplňuje úsek dříve navržené plochy BV na části p.p.č. 166/8 k.ú. Záryby, přesahující přes hranici plochy „Z“.
- K ploše Z9b se formálně doplňují úseky dříve navržené plochy PV na severozápadním okraji plochy, přesahující přes hranici plochy „Z“.
- K ploše Z15b se formálně doplňuje úsek související dříve navržené místní komunikace (PV) dosud bez označení – nově Z15b (PV).
- K ploše Z18 se formálně doplňuje úsek související dříve navržené místní komunikace (PV) dosud bez označení – nově Z18 (PV).
- Řada ploch navržených platným ÚP byla označena jako plochy přestavby (P), třebaže se jednalo o zastavitelné plochy (Z), pouze vymezené v zastavěném území v prolukách (P3 až P9). Plochy P6 a P7 jsou již
- Dříve navrženým plochám sídelní zeleně (ZS) se doplňuje chybějící kód zastavitelné plochy.

Změnou č. 1 ÚP se nově označují dříve vymezené plochy změn v území:

původní označení	nové označení	poznámka
P3 (BV) a P4 (OV)	Z19 (BV, OV)	
P5 (SV) – zbylá část	Z20 (SV)	
P8 (SV) zbylá část	Z21a (SV) a Z21b (SV)	Po částečném zastavění došlo k rozdělení plochy na dva nespojitě díly.
P9 (BV)	Z22 (BV)	
— (ZS)	Z23a (ZS) a Z23b (ZS)	

#### **d) Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby dle Změny č. 1 ÚP**

Byly vymezeny následující nové zastavitelné plochy:

číslo plochy *)	p.p.č.	nové využití	původní využití	výměra (ha)
Z24 zastavitelná plocha	532/2 část, k.ú. Záryby	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV) stabilizovaná	0,2042
Z25 zastavitelná plocha	části 858, 857, k.ú. Záryby	Občanské vybavení – specifické (OX)	Plochy zemědělské (NZ), Zeleň přírodního charakteru (ZP) stabilizované	0,2084
Z26 (část) zastavitelná plocha	část 805/4, k.ú. Martinov	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plochy zemědělské (NZ) stabilizované	0,1096
Z26 (část) zastavitelná plocha	část 805/4, k.ú. Martinov	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)	Plochy zemědělské (NZ) stabilizované	0,2453
Z26 (část) zastavitelná plocha	805/1, 805/4 část, k.ú. Martinov	Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	Plochy zemědělské (NZ) stabilizované	1,2705
Z27 zastavitelná plocha	část 124/9 k.ú. Záryby	Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)	Plochy zemědělské (NZ) stabilizované	0,3952

\*) č. zastavitelné plochy (Z) nebo plochy přestavby (P)

Nové plochy přestavby se nevymezují.

### Odůvodnění:

**Z24 (BV):** Ve schváleném Obsahu Změny č. 1 ÚP uvedena pod č. 1. Jedná se o plochu pro max. 2 rodinné domy, v zastavěném území. Související pozemky TTP jsou měněny na stabilizovanou plochu zeleně ZS.

**Z25 (OX):** Ve schváleném Obsahu Změny č. 1 ÚP uvedena pod č. 9. Jedná se o plochu pro lesní mateřskou školu. Plocha je dosud provozována jako lesní klub (tj. ve stejném režimu jako bude provozována do budoucna, pouze dosud není zapsána v registru MŠ). V ploše je umístěn přístřešek nestavební povahy (jídlna) a související mobilní objekty, k ploše je přivedena přípojka NN. V ploše se nepředpokládá umístění budov.

Zmenšuje se rozsah ploch pro NRBK K10 (V). Do části plochy Q<sub>100</sub> zasahuje záplavové území řeky Labe, nejedná se o aktivní zónu; povodňové ohrožení nízké až marginální. Do záplavového území nebudou umístěny žádné budovy (pouze zeleň).

**Z26 část (SV):** Ve schváleném Obsahu Změny č. 1 ÚP uvedena pod č. 3 (část). Jedná se o plochu pro 1 rodinný dům, mimo ZÚ, v návaznosti na něj. Dopravní přístup přes zastavitelné plochy VD a ZS téhož vlastníka. Plocha není dotčena záplavovým územím. ZPF II. třídy ochrany.

**Z26 část (VD):** Ve schváleném Obsahu Změny č. 1 ÚP uvedena pod č. 3 (část). Jedná se o plochu pro podnikání; v současné době plocha provozována jako dočasné využití pro skladování interního materiálu; mimo ZÚ, v návaznosti na něj. ZPF II. a IV. třídy ochrany.

**Z26 část (ZS):** Ve schváleném Obsahu Změny č. 1 ÚP uvedena pod č. 3 (část) a č. 4. Jedná se o plochu pro zahrady bez možnosti umístění staveb pro bydlení nebo rekreaci; mimo ZÚ, v návaznosti na něj. ZPF II. a IV. třídy ochrany.

**Z27 (VZ):** Ve schváleném Obsahu Změny č. 1 ÚP uvedena pod č. 2. Jedná se o plochu pro výstavbu stájí pro koně a kolbiště; v současné době již je území pro chov koní (bez zapsaných staveb) využíváno. Vymezena pouze část parcely, mimo rozsah vymezený jako stabilizovaná plocha bydlení. Mimo ZÚ, v návaznosti na něj. ZPF IV. třídy ochrany.

## e) Úpravy dříve vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby

### Změny využití:

číslo plochy *)	p.č.	nové využití	původní využití	výměra (ha)
Z1–změna využití	p.p.č. 460/2 k.ú. Záryby	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) – zastavitelná plocha	Veřejná prostranství (PV) – zastavitelná plocha	0,4907
Z2–změna využití	p.p.č. 495, 490, 491/1, částí p.p.č. 460/22, 486, 489 k.ú. Záryby	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) – zastavitelná plocha	Veřejná prostranství (PV) – zastavitelná plocha	0,4201
Z12–změna využití	části p.p.č. 899/23 917/1 k.ú. Martinov	Veřejná prostranství (PV) – zastavitelná plocha	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) – zastavitelná plocha	0,0239 + 0,0288

\*) č. zastavitelné plochy (Z) nebo plochy přestavby (P)

### Odůvodnění:

**Z1–změna využití (BV):** V ploše Z1 (BV) jsou v dosud platném ÚP vymezeny plochy pro obslužné komunikace jako plochy Z1 (PV). Vzhledem k předpokládaným úpravám vedení komunikace na základě rozpracovaného RP4 (veř. projednání 18. 7. 2022) se vymezení plochy pro obslužnou komunikaci ruší a nahrazuje se doplněním plochy pro bydlení Z1–rozšíření (BV). Přesné umístění komunikace bude určeno v RP, příp. v návazném řízení.

**Z2–změna využití (BV):** V ploše Z2 (BV) jsou v dosud platném ÚP vymezeny plochy pro obslužné komunikace jako plochy Z2 (PV). Vzhledem k předpokládaným úpravám vedení komunikace na základě rozpracovaného RP4 (veř. projednání 18. 7. 2022) se vymezení

plochy pro obslužnou komunikaci ruší a nahrazuje se doplněním plochy pro bydlení Z2–rozšíření (BV). Přesné umístění komunikace bude určeno v RP, příp. v návazném řízení.

**Z12–změna využití (PV):** Úprava vzájemného vymezení dříve vymezených ploch BV a PV v rámci dříve vymezené zastavitelné plochy Z12, a to na základě registrovaného regulačního plánu RP3 a parcelace zapsané do KN. Drobné odchylky vzájemného vymezení ploch, nezobrazitelné v měřítku řešení změny ÚP, byly upraveny bez vymezení v grafické části. Zobrazitelné doplněné části PV představují dva úseky tzv. paralelní komunikace procházející plochou ve směru SZ – JV s návazností na územní rezervu pro koridor dopravní infrastruktury R1, navazující na plochu Z12 v obou směrech.

#### Jiné změny – formální změny a opravy:

číslo plochy *)	p.č.	nové využití	původní využití	výměra (ha)
Z10 – rozšíření	část p.p.č. 311/13	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD) zastavitelná	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD) stabilizovaná	0,0394

**Z10–rozšíření (VD):** Úprava vzájemného vymezení dříve vymezených ploch VD stabilizované a zastavitelné Z10 – úprava na hranici pozemku dle mapy KN. Jedná se o úpravu nepřesného zákresu hranice mezi stabilizovanou a zastavitelnou plochou téhož využití.

#### **Změny textové části**

Ke kap. C.3. výrokové části: Textová část týkající se vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby byla aktualizována na základě požadavku úpravy struktury a obsahu ÚP, vycházející ze stávající koncepce ÚP, aktualizované Změnou č. 1 ÚP (doplnění chybějící textové části).

Byly vypuštěny úvodní popisné texty.

Byl aktualizován přehled navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby tabulkovou formou – vyloučeny plochy zastavěné, doplněny plochy nově vymezené, opravy nepřesnosti v navrženém způsobu využití. V tabulkové části byly vypuštěny výměry ploch vzhledem k jejich orientačnímu charakteru (přesnou výměru lze stanovit pouze geodetickým zaměřením).

Informace o vymezených územních rezervách byla přesunuta do kap. J. Textové části.

### **3.4. Vymezení systému sídelní zeleně**

Plochy sídelní zeleně zahrnují kategorie ploch s RZV:

- Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS),
  - Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV),
- a okrajově do zastavěného území zasahují plochy:
- Zeleň ochranná a izolační (ZO).

Změnou č. 1 ÚP se aktualizuje rozsah stávajících stabilizovaných ploch ZS a ZV s ohledem na skutečné využití a na údaje katastru nemovitostí – viz kap. (E.)3.1.1. bod b).

#### V oblasti návrhových ploch dochází ke změnám:

- Vymezuje se nová zastavitelná plocha Z26 (část) pro Zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS) – viz kap. (E.)3.3. bod d).
- Dříve vymezené návrhové plochy pro Zeleň soukromou a vyhrazenou se označují Z23a a Z23b (označení dosud chybělo).
- Nenavrhují se nové plochy ZV ani ZO.



### **Změny textové části**

Ke kap. C.4. výrokové části: Byl upraven text týkající se vymezení ploch sídelní zeleně na základě požadavku úpravy struktury a obsahu ÚP, vycházející ze stávající koncepce ÚP, aktualizované Změnou č. 1 ÚP a přesunut do samostatné kapitoly.

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Změny koncepce veřejné infrastruktury řešené Změnou č. 1 ÚP Záryby jsou zobrazeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

### **4.1. Dopravní infrastruktura**

Ke kap. D.1. výrokové části:

#### **Silniční doprava**

Stávající koncepce řešení dopravní infrastruktury se Změnou č. 1 ÚP nemění.

Místní komunikace, realizované od doby vydání ÚP, vyjádření zastavitelnou plochou veřejného prostranství (PV), se mění na plochu stabilizovanou – viz kap. (E.)3.1.1., bod b) a c).

Tzv. paralelní komunikace, vymezená v ÚP ve formě územní rezervy R1 napojené na zastavitelné plochy Z9 a Z12, zůstává beze změny. Jižně od plochy Z12 byla v nedované době umístěna stavba do osy budoucí komunikace; v některé budoucí změně ÚP by bylo vhodné řešení upravit tak, aby vedla mimo umístěnou stavbu.

#### **Železniční doprava**

Beze změny.

### **4.2. Technická infrastruktura**

Ke kap. D.2. výrokové části:

#### **4.2.1. Zásobování pitnou a požární vodou**

Dříve ustanovená koncepce zásobování pitnou a požární vodou se nemění. Obec je napojena na vodovod zásobovaný z místních zdrojů na území města Kostelec nad Labem.

Změnou č. 1 ÚP se doplňují chybějící zákresy stávajících vodovodních řadů, které nejsou uvedeny ani v ÚP, ani v ÚAP ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav.

V textové části byla doplněna chybějící ustanovení o přednostním zásobování z vodovodu, o zásobování lokalit, které nejsou v dosahu vodovodu a o zásobování užitkovou vodou pro zálivku zahrad.

#### **4.2.2. Kanalizace a likvidace odpadních vod**

Dříve ustanovená koncepce likvidace odpadních vod se nemění. Obec je napojena na tlakovou kanalizaci, zakončenou ČOV Záryby (1000 EO).

Změnou č. 1 ÚP se doplňují chybějící zákresy stávajících kanalizačních řadů, které nejsou uvedeny ani v ÚP, ani v ÚAP ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav.

V textové části byla pro jednoznačnost doplněna nebo upřesněna ustanovení vyplývající ze stávající koncepce ÚP v případě naplnění kapacity ČOV a doplněny podmínky pro likvidaci odpadních vod v lokalitách mimo dosah stávající kanalizace.

Bylo textově upřesněno nakládání s dešťovými vodami.

### 4.2.3. Zásobování elektrickou energií

Územím prochází stávající systém tras vysokého napětí převážně vrchním vedením, obec je zásobována z 13 TS, z nichž jsou 4 kabelové napojené zemním vedením.

Změnou č. 1 ÚP se doplňují změny provedené v území od doby vydání ÚP:

- nová kabelová TS napojená zemním kabelem, umístěná ve staré části Záryb,
- změna vrchního vedení VN na kabelové v západní části Záryb.

Změnou č. 1 ÚP se doplňuje připravovaná výstavba nové kabelové TS pro plochu Z12, napojené zemním kabelem VN.

Návrh přeložky vedení VN do kabele v ploše Z9a a Z14b, vymezený platným ÚP, zůstává beze změny.

Z výkresu č. 2 se vypouští stávající zákresy nízkého napětí (NN), protože nejsou předmětem územního plánování na úrovni ÚP, náleží do regulačních plánů; zároveň se vypouští z veřejně prospěšných staveb navržené trasy NN.

### 4.2.4. Zásobování plynem

Řešeným územím okrajově prochází vedení VTL plynovod nad 40 barů DN 500 s optickým a metalickým sdělovacím kabelem. Tato vedení neovlivní rozvoj obce vzhledem k větší vzdálenosti vedení od obce.

Obec je zásobována z STL plynovodu napojeného na STL plynovod města Kostelec nad Labem, z regulační stanice v jižní části města.

Změnou č. 1 ÚP se řešení nemění.

### 4.2.5. Elektronické komunikace

Beze změny.

### 4.2.6. Dálkovody hořlavých kapalin

Řešeným územím okrajově prochází produktovod. Toto vedení neovlivní rozvoj obce vzhledem k větší vzdálenosti vedení od obce.

### 4.2.7. Odpadové hospodářství

Beze změny.

## 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

### Změny řešení

Občanské vybavení obce je zastoupeno plochami:

- Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV),
- Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS).

Veřejnou infrastrukturou jsou plochy OV a vybrané plochy OS.

Změnou č. 1 ÚP se aktualizuje rozsah stabilizovaných ploch OV (hasičská zbrojnice) – viz kap. (E.)3.1.1. bod b).

V oblasti návrhových ploch dochází ke změnám:

- Dříve vymezená návrhová plocha pro Občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu (OV) P4 se nově označuje Z19 (část), protože se jedná o zastavitelnou plochu.
- Vymezuje se nová zastavitelná plocha Z25 pro Občanské vybavení – specifické (OX) – viz kap. (E.)3.3. bod d).

- Nenavrhují se nové plochy OS.

#### **Změny textové části**

Ke kap. D.3. výrokové části: Byl konkretizován text týkající se vymezení ploch občanského vybavení.

### **4.4. Veřejná prostranství**

#### **Změny řešení**

Plochy veřejných prostranství obce jsou zastoupena plochami:

- Veřejná prostranství (PV),
- Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV).

Změnou č. 1 ÚP se aktualizuje rozsah stabilizovaných ploch PV a ZV – viz kap. (E.)3.1.1. bod b), c) a d).

V oblasti návrhových ploch dochází ke změnám:

- K ploše Z15b se formálně doplňuje úsek související dříve navržené místní komunikace dosud bez označení – nově Z15b (PV).
- K ploše Z18 se formálně doplňuje úsek související dříve navržené místní komunikace dosud bez označení – nově Z18 (PV).
- Nové plochy se nevymezují.

#### **Změny textové části**

Ke kap. D.4. výrokové části: Byl konkretizován text týkající se vymezení ploch veřejných prostranství.

\*\*\*

Byla zrušena kap. D.5. Ochrana obyvatel výrokové části; jednak proto, že není součástí stanoveného obsahu a struktury ÚP, jednak se jedná o vyhodnocovací text, nesloužící k rozhodování v území.

## **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Změny koncepce uspořádání krajiny řešené Změnou č. 1 ÚP Záryby jsou zobrazeny ve výkresu č. A2. Hlavní výkres.

### **5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny**

#### **5.1.1. Chyby vymezení stabilizovaných ploch v krajině – opravy**

##### **a) Úprava plošného vymezení na katastrální mapu dříve vymezených stabilizovaných ploch**

Společné důvody změn ploch s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v úvodních částech kap. (E.)3.1.1.

Mimo katastru nemovitostí bylo v nezastavěném území také přihlíženo k hraničním porostům dle ortofota.

##### **b) Jednotlivé opravy zařazení stabilizovaných ploch**

Byla provedena kompletní revize vymezení ploch vzhledem k zařazení pozemků v katastru nemovitostí a s přihlédnutím k jejich skutečnému využití. Byla shledána řada neopodstatněných nesrovnalostí, které byly zkontrolovány s určeným zastupitelem a opraveny v souladu s dohodnutými principy.

Seznam provedených oprav:

<b>p.p.č.</b>	<b>nové využití</b>	<b>původní využití</b>	<b>odůvodnění</b>
<i>k.ú. Záryby</i>			
753/4, 753/1	Zeleň ochranná a izolační (ZO)	Plochy zemědělské (NZ)	jedná se o ostatní plochy na břehu Labe
658/2, 653/1, části 703, 682/4, 675, 680, 637	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	krajinná zeleň, není zde zemědělská produkce, část zasahuje do NRBK
části 703, 637, 649/5, 647/6, 647/1, 647/23	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	krajinná zeleň, není zde zemědělská produkce
644/20 část, 637 část, 644/21, 644/35, 644/36, 644/34, 644/26, 636/2, 644/54, 682/37, 644/28 část	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	krajinná zeleň, není zde zemědělská produkce
595/1, 595/4 část, 595/10	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	krajinná zeleň, není zde zemědělská produkce
53/3, části 53/1, 53/2, 50/1	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	krajinná zeleň, není zde zemědělská produkce
813, 814	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	krajinná zeleň, není zde zemědělská produkce
857 část	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	krajinná zeleň, není zde zemědělská produkce
166/24, 166/23, části 164/10, 164/7	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	krajinná zeleň, není zde zemědělská produkce; součást LBK Na Okrouhlíku – Na Vítině
části 347, 344, 342, 341, 343	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	krajinná zeleň, není zde zemědělská produkce
432/1, 432/2, 352/10 část, 352/2, 429/11, 429/12, 429/13, 429/14, 429/15, 429/17, 429/18, 440, 436, 437, 729/1, 399, části 352/10, 352/3, 352/4, 352/5, 352/6, 352/7, 446, 352/9, 442/3, 442/2, 429/2, 429/20, 429/21	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	krajinná zeleň, není zde zemědělská produkce; součást LBK 198 Lesík na rybníčkách – V Žabrově
735/1 část	Plochy vodní a vodohospodářské (W)	Plochy zemědělské (NZ)	jedná se o tok Labe
části 609, 604, 597, 595/2	Plochy zemědělské (NZ)	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	zemědělsky využívaná plocha
592/32	Plochy zemědělské (NZ)	Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)	zemědělsky využívaná plocha
634/2 část	Plochy lesní (NL)	Plochy zemědělské (NZ)	lesní pozemek
<i>k.ú. Martinov:</i>			
915, 899/3, 1011 část	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	ostatní plochy, krajinná zeleň
1360, 1359, 789/2 část, 797/1 část, 797/2 část	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	krajinná zeleň, není zde zemědělská produkce
658, části 781, 780/1, 649, 651, 657, 655	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	krajinná zeleň, není zde zemědělská produkce
části 610/1, 608, 606/1, 612	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	krajinná zeleň, není zde zemědělská produkce
572/3, 580/3, 580/2	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy zemědělské (NZ)	krajinná zeleň, není zde zemědělská produkce
814	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Plochy lesní (NL)	krajinná zeleň, nejedná se o lesní pozemek
1370 dvě části	Plochy vodní a vodohospodářské (W)	Plochy zemědělské (NZ)	jedná se o tok Labe

### c) Opravy zařazení ploch pro ÚSES do ploch s RZV

Plochy vymezené v platném ÚP pro prvky ÚSES byly Změnou č. 1 ÚP prověřeny ve vztahu k souvisejícím plochám s RZV.

Biocentra byla Změnou č. 1 ÚP zařazena jako plochy přírodní (NP) za základě požadavku § 16 vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění, po upřesnění jejich hranic na hranice pozemků příp. na hranice porostů, s výjimkou vodních toků. Jedná se o opravu s ohledem na platnou legislativu. Dále byly plochy přírodní rozděleny na plochy stabilizované (funkční části – viz následující tabulka) a plochy změn v krajině, tj. nefunkční části – viz kap. (E.)5.3. bod b).

p.p.č.	nové využití	původní využití	část LBC
části 702/1, 703, 682/4, 675, 680, p.p.č. 683 k.ú. Záryby	Plochy přírodní (NP)	Plochy zemědělské (NZ)	LBC 179 Zárybsko
648, 647/2, 647/16 k.ú. Záryby	Plochy přírodní (NP)	Plochy zemědělské (NZ), Plochy těžby nerostů (NT)	LBC 180 Mokrá louka
635/3, 579/6, 620/1, 620/5, 620/3, 620/4, 579/4, 620/2 část k.ú. Záryby	Plochy přírodní (NP)	Plochy lesní (NL), Plochy zemědělské (NZ), Zeleň přírodního charakteru (ZP)	LBC Olšina u Labe
816, 819 k.ú. Záryby	Plochy přírodní (NP)	Zeľeň přírodního charakteru (ZP)	LBC Na Vitíně
400/1, 400/2, 391 část k.ú. Záryby	Plochy přírodní (NP)	Plochy zemědělské (NZ), Zeľeň přírodního charakteru (ZP)	LBC V Žabrově
164/8, 166/1 část, 168/2, 166/25, 166/26 k.ú. Záryby	Plochy přírodní (NP)	Plochy zemědělské (NZ), Zeľeň přírodního charakteru (ZP)	LBC Na Okrouhlíku
1371/2, 1372, 1371/1, části 789/2, 1352, 789/1, 788/1, 785/1, 784, 783, 782/3, 782/1, 782/2, 781 k.ú. Martinov	Plochy přírodní (NP)	Plochy zemědělské (NZ), Zeľeň přírodního charakteru (ZP)	RBC 1456 Proboštské rybníky

Biokoridory vymezené v platném ÚP na Plochách zemědělských (NZ) byly z části opraveny na jiné plochy s RZV na základě oprav ploch s RZV dle skutečného využití (uvedeny v předchozím bodě). Biokoridory vedené na skutečné orné půdě a zařazené v Plochách zemědělských (NZ), tj. nefunkční části, byly s ohledem na požadavek vymezení ploch změn v krajině pro plochy, kde má dojít ke změně způsobu využití změněny na plochy změn v krajině Zeľeň přírodního charakteru (ZP) – viz kap. (E.)5.3. bod b).

#### Změny textové části:

Ke kap. E.1. výřokové části: Text týkající se základní koncepce byl ponechán, pouze s drobnými textovými úpravami a vyloučením textů ryze informativních.

## 5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Kategorie ploch, vymezených v platném ÚP, byly po provedení oprav, uvedených v předchozí kapitole, z části revidovány:

- Nově byly vymezeny Plochy přírodní (NP), které se dosud v ÚP nevyskytovaly, a to jako oprava, uvedení do souladu s předpisy. Dle § 16 odst. 2) vyhl. č. 501/2006 Sb.: „Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury.“ Protože v ÚP jsou vymezena regionální i lokální biocentra, byla tato zařazena jako plochy přírodní (stabilizované nebo plochy změn v krajině).

\*\*\*

Kap. E.2. výrokové části: Text byl kompletně přepracován na základě požadavku úpravy struktury a obsahu ÚP, vycházející ze stávající koncepce ÚP, aktualizované Změnou č. 1 ÚP (doplnění chybějící textové části).

### 5.3. Vymezení ploch změn v krajině

Byly provedeny tyto změny vymezení ploch změn v krajině:

#### a) Formální doplnění označení ploch změn v krajině

Ve stávajícím platném ÚP jsou vymezeny v krajině plochy navržené krajinné zeleně, které je možno považovat za plochy změn v krajině ve smyslu § 2 odst. 1) písm. k) stavebního zákona. V platném ÚP nejsou příslušným kódem označeny, označení se proto doplňuje Změnou č. 1 ÚP:

číslo plochy *)	p.p.č.	nové využití
K1a	460/19 k.ú. Záryby	Zeleň přírodního charakteru (ZP) – plocha změny v krajině
K1b	461 k.ú. Záryby	Zeleň přírodního charakteru (ZP) – plocha změny v krajině
K1c	303 k.ú. Záryby	Zeleň přírodního charakteru (ZP) – plocha změny v krajině
K2a	899/1, 899/26 k.ú. Záryby	Zeleň přírodního charakteru (ZP) – plocha změny v krajině
K2b	903, 899/2 k.ú. Záryby	Zeleň přírodního charakteru (ZP) – plocha změny v krajině
K2c	847/1, 847/18, 847/13, 847/10 k.ú. Martinov	Zeleň přírodního charakteru (ZP) – plocha změny v krajině
K3	787 k.ú. Martinov	Zeleň přírodního charakteru (ZP) – plocha změny v krajině

#### b) Plochy pro ÚSES – doplnění ploch změn v krajině

Doplňují se plochy změn v krajině pro ÚSES, a to v rozsahu doplněná chybějícího vymezení a zobrazení související plochy změny v krajině – dochází zároveň ke změně plochy s RZV i tzv. dle významu.

číslo plochy *)	p.p.č.	nové využití	původní využití	výměra (ha)
K4	442/1, části 352/3, 352/4, 352/5, 352/6, 352/7, 446, 352/9, 442/3, 442/2, 352/10 k.ú. Záryby	Zeleň přírodního charakteru (ZP) – plocha změny v krajině	Plochy zemědělské (NZ) stabilizované	1,8224
K5a	části 887, 886, 884/1, 899/11, 899/10 k.ú. Záryby	Zeleň přírodního charakteru (ZP) – plocha změny v krajině	Plochy zemědělské (NZ) stabilizované	0,3302
K5b	část 320, k.ú. Záryby	Zeleň přírodního charakteru (ZP) – plocha změny v krajině	Plochy zemědělské (NZ) stabilizované	0,4955
K6	635/10 k.ú. Záryby	Plocha přírodní (NP) – plocha změny v krajině	Plochy zemědělské (NZ) stabilizované	1,5366
K7a	815, 820, 821, 826, 822, 825, 818, 823, 824, 827, 830, 829, 831, 834, 835, 838, 839 k.ú. Záryby	Plochy přírodní (NP) – plocha změny v krajině	Plochy zemědělské (NZ) stabilizované	3,9949
K7b	841, 800 část, 843, 844, 845, 846 k.ú. Záryby	Plochy přírodní (NP) – plocha změny v krajině	Plochy zemědělské (NZ) stabilizované	2,1020
K8a	169, 166/21, 166/1 část, k.ú. Záryby	Plochy přírodní (NP) – plocha změny v krajině	Plochy zemědělské (NZ) stabilizované	5,7874
K8b	164/11 k.ú. Záryby	Plochy přírodní (NP) – plocha změny v krajině	Plochy zemědělské (NZ) stabilizované	0,2030
K9	391 část, k.ú. Záryby	Plochy přírodní (NP) – plocha změny v krajině	Plochy zemědělské (NZ) stabilizované	0,9767

\*) č. plochy změny v krajině (K)

#### Odůvodnění:

Jedná se o návrh ploch zeleně v krajině pro zajištění funkčnosti ÚSES:

**K4 (ZP):** Dříve vymezený úsek lokálního biokoridoru LBK 198 Lesík na rybníčkách – V Žabrově, část vymezena na orné půdě.

**K5a, K5b (ZP):** Dříve vymezené úseky lokálního biokoridoru LBK Remízek u Polerad – Na Okrouhlíku, část vymezena na orné půdě.

**K6 (NP):** Dříve vymezené úseky lokálního biocentra LBC Olšina u Labe.

**K7a, K7b (NP):** Dříve vymezené úseky lokálního biocentra LBC Na Vitíně.

**K8a, K8b (NP):** Dříve vymezené úseky lokálního biocentra LBC Na Okrouhlíku.

**K9 (NP):** Dříve vymezené úseky lokálního biocentra LBC V Žabrově.

#### **Změny textové části**

Ke kap. E.3. výrokové části: V platném ÚP tato kapitola zcela chybí a byla proto na základě požadavku úpravy obsahu a struktury ÚP doplněna.

Jednotlivé plochy změn v krajině vychází z platného ÚP, u ploch K1a, K1b, K1c, K2a, K2b, K2c, K3 bylo doplněno očíslování dříve vymezených návrhových ploch, u ploch K4, K5a, K5b, K6, K7a, K7b, K8a, K8b, K9 byly na základě řešení ÚSES v platném ÚP dovymezeny související plochy změn v krajině.

## **5.4. Územní systém ekologické stability**

Základní koncepce ÚSES, navržená v platném ÚP, zůstává beze změny.

#### **Textová část:**

Ke kap. E.4. (dříve E.3.) výrokové části: Změnou č. 1 ÚP byl prověřen vztah výrokové textové části a grafické části a bylo zjištěno, že v textové části výroku jsou uvedeny prvky ÚSES převážně do řešeného území nezasahující, naopak prvky zasahující dle grafické části nejsou vůbec uvedeny. Textová část se proto upravuje.

#### **Názvy prvků ÚSES:**

Většina dříve vymezených prvků ÚSES není v ÚP žádným způsobem označena, proto se prvkům ÚSES doplňují názvy; u NR-R prvků dle ZÚR Středočeského kraje, u lokálních prvků dle místních názvů a u LBK dle názvů prvků, které LBK propojují, s přihlédnutím k názvům vymezeným na sousedních katastrálních územích. Některé lokální prvky jsou zároveň očíslovány dle Generelu ÚSES jižní části okresu Mělník.

LBC 179 Zárybsko (dle Generelu ÚSES Okresu Mělník)

LBC 180 Mokrý louka (dle Generelu ÚSES Okresu Mělník)

LBC Olšina u Labe

LBC Na Okrouhlíku

LBC V Žabrově

LBC Na Vitíně

LBK 195 Na Turnách – Olšina u Labe

LBK 198 Lesík na rybníčkách – V Žabrově

LBK Na Vitíně – Na Okrouhlíku

LBK Na Okrouhlíku – Remízek u Polerad

#### **Úpravy plošného vymezení prvků ÚSES v grafické části:**

Jako oprava chyb stávajícího ÚP:

• Ruší se lokální biokoridor vedoucí po jižním břehu Labe v souběhu s NRBK K10 vodní jako duplicitní (jako nadbytečný).

- LBC 179 Zárybsko, uvedené v textové části, chybí v grafické části; bylo doplněno jako LBC vložené do NRBK K10 (N) na úkor části NRBK, a to se zohledněním návaznosti v ÚP Křenek.
- LBC 180 Mokrá louka, uvedené v textové části, chybí v grafické části; bylo doplněno jako LBC vložené do NRBK K10 (N) na úkor části NRBK, a to se zohledněním návaznosti v ÚP Křenek.
- LBC Olšina u Labe bylo upřesněno (rozšířeno) s ohledem na rozsah stávajících porostů.

Jako změny vyvolané řešením Změny č. 1 ÚP:

- Byl zmenšen rozsah **NRBK K10 (V)** na částech p.p.č. 856, 858, 857, 850, 853 k.ú. Záryby v důsledku vymezení plochy Z25 (OX) pro lesní mateřskou školu. Zmenšením se nenaruší funkčnost NRBK, plocha OX ubírá cca 40 m šíře, v místě změny zůstává šíře NRBK cca 225 m (včetně úseku v k.ú. Borek). Plocha lesní MŠ bude mít i nadále přírodní charakter. Plocha je v daném místě již provozována, a to jako lesní klub (tj. ve stejném režimu jako bude provozována do budoucna, pouze dosud není zapsána v registru MŠ). V ploše je umístěn přístřešek (jídlna) a související mobilní objekty, k ploše je přivedena přípojka NN. Plocha se vymezuje ve veřejném zájmu pro zvýšení kapacity předškolních zařízení.
- Dále se upravuje vymezení hranice NRBK K10 (V) i (N) na stávající porosty nebo hranice pozemků. U LBC Na Vitíně vloženého do NRBK se upřesňuje vzájemná hranice NRBK a LBC (bez překryvu).

V několika lokalitách se **upravuje vymezení lokálních prvků ÚSES** na hranice porostů nebo pozemků dle KN (zahrnuje doplnění i zúžení).

## 5.5. Prostupnost krajiny

Ke kap. E.5. výrokové části: V platném ÚP tato kapitola zařazena v průběžném textu, doplněn nadpis na základě požadavku úpravy obsahu a struktury ÚP.

## 5.6. Ochrana před povodněmi

Ke kap. E.6. (dříve E.4.) výrokové části: Text kapitoly byl redukován, jednalo se převážně o informativní text, nesloužící k rozhodování v území.

## 5.7. Dobývání ložisek nerostných surovin

Ke kap. E.7. (dříve E.5.) výrokové části: Text kapitoly byl redukován, jednalo se převážně o informativní text, nesloužící k rozhodování v území.

## 5.8. Protierozní opatření

Ke kap. E.8. (dříve E.6.) výrokové části: Beze změny.

\*\*\*

Byla zrušena kap. E.7. Hygiena životního prostředí výrokové části; jednak proto, že není součástí stanoveného obsahu a struktury ÚP, jednak se jedná o informativní text, nesloužící k rozhodování v území.



## 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

*s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)*

Ke kap. F. výrokové části: Převážný rozsah kapitoly z hlediska požadavků na využití území zůstává nezměněn, pouze se nahrazují četné slovní formulace, a to z důvodů přesnějších formulací, odborných termínů a standardních pojmů; vypouští se ustanovení obecná, vágní, vyplývající z platné legislativy a ustanovení s podrobností nad rámec ÚP; byla provedena oprava vnitřních nesouladů dokumentace.

### **Textové úpravy z důvodu oprav zahrnují okruhy:**

Aktualizace či oprava textu: Úprava řešení ve vztahu ke skutečnému právnímu stavu nebo využívání území, doplnění či úprava textace z důvodu ucelení koncepce.

Vypuštění textu: Text byl z výrokové části ÚP vypuštěn, protože se nejedná o vlastní výrok ÚP, ale pouze o text náležící do odůvodnění (uvádí související informace, podklady nebo úvahy, které vedly k řešení).

Přesunutí textu: Text byl přesunut do jiné části výrokové části z důvodu úpravy obsahu a struktury textové části ÚP na základě požadavků stavebního zákona.

Formální doplnění textu: Text týkající se dříve schváleného řešení byl formálně doplněn do výrokové části z důvodu úplnosti obsahu textové části ÚP na základě požadavků stavebního zákona (formální důvody), zákonných předpisů nebo logiky řešení.

Upřesnění názvů, pojmů a terminologie.

Odstranění nadměrné podrobnosti textu: Text byl z výrokové části ÚP vypuštěn, protože ustanovení se týká návazných řízení nebo podrobností přesahuje tematiku územního plánu.

Oprava vnitřních nesouladů a jiných chyb stávající dokumentace.

Neurčitost, vágnost textu: Text byl z výrokové části ÚP vypuštěn, protože ustanovení je příliš neurčité, nelze v návazném řízení posoudit nebo pojem není právně dostatečně ukotvený.

Ustanovení plyne z legislativy: Text byl z výrokové části ÚP vypuštěn, protože ustanovení vyplývá z platné legislativy, ve výroku ÚP nadbytečné.

V celé kapitole byla upravena interpunkce.

### Specifické formální úpravy:

- U zastavitelných ploch BV a SV byl v platném ÚP stanoven počet umístěvaných RD a počet umístěvaných b.j. Souběh obou ustanovení je problematický, pokud není počet totožný. Změnou č. 1 ÚP se přeformulovává podmínka tak, že je stanoven max. počet RD v ploše a omezuje se počet b.j. v RD na jednu.

Podrobněji viz Srovnávací text, poznámky pod čarou.

### **Věcné změny řešené Změny č. 1 ÚP:**

- Doplnují se podmínky prostorového uspořádání nově vymezených zastavitelných ploch Z24 (BV), Z25 (OX), Z26 část (SV), Z26 část (VD), Z26 část (ZS) a Z27 (VZ).
- Ruší se podmínky využití ploch bydlení vy rodinných domech čisté (BI), protože po opravě zařazení bytových domů do ploch BH zůstává tato kategorie neobsazena.

- Doplnuje se podmínky využití ploch přírodních (NP), které se vymezují Změnou č. 1 ÚP v plochách biocenter, s výjimkou pozemků vodních.
- Doplnují se podmínky ochrany krajinného rázu v nezastavěném území – plošné a prostorové uspořádání staveb – doplněno do jednotlivých druhů ploch v kap. F.2.9 až F.2.14 Textové části.

## **7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Ke kap. G. výrokové části: Změnou č. 1 ÚP byla provedena revize vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření určených k vyvlastnění. Byly vypuštěny jako veřejně prospěšné tyto stavby, jejich pozemky byly dříve určené k vyvlastnění:

- již realizované – WD07, WD11, WD12, WD13, a části staveb WT01, WT02, WT03, WD05,
- změnou ÚP přehodnocené jako nepotřebné a rušené – WD02, WD03, WD06, WD15 a části staveb WT01, WT02, WT03, WD05,
- stavby, které řeší investor stavby bez potřeby vyvlastnění – část WT04 (vysoké napětí, kabel v ploše Z9a),
- stavby, které nejsou předmětem územního plánování – část WT04 (nízké napětí),
- stavby na pozemcích Obce Záryby.

Byla opravena chyba v textovém vymezení plochy WD15 (nekonzistence grafické a textové části, opraveno dle grafické části).

Ruší se výčet dotčených pozemků, protože u vyvlastnění se výčet pozemků stanovuje až v návazných řízeních dle dokumentace k územnímu rozhodnutí.

## **8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

*s uvedením v či prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona*

Ke kap. H. výrokové části: Změnou č. 1 ÚP byla provedena revize vymezení veřejných prostranství určených k předkupnímu právu:

- Bylo vypuštěno veř. prostranství již realizované – plocha PP02.
- U zbylé plochy PP01 se aktualizuje výčet dotčených pozemků na základě změn v území (provedená parcelace).

## **9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

*(podle § 50 odst. 6 stavebního zákona)*

Ke kap. I. výrokové části: Řešení beze změny.

## 10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

*stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření*

Ke kap. J. výrokové části:

- Podmínka prověření územní rezervy R3 na zastavitelný koridor se mění, nově je vztažena k vymezení koridoru v ZÚR SK, protože se jedná o stavbu nadmístního charakteru.
- Vypouští se výměry ploch územních rezerv, protože se jedná o údaj orientační.
- Popis předpokládaného využití ploch územních rezerv je zmatečný a proto se upravuje.
- Územní rezerva R2 má dle barvy linie v grafické části i dle textu způsob využití plochu smíšenou obytnou venkovskou, v legendě je však omylem zařazena k plochám BV; opravuje se.

## 11. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Ke kap. K. výrokové části:

Řešení vymezení etapizace i textová část se komplexně mění a nahrazují.

Etapizace v dosud platné úpravě ÚP není vymezena korektně. Plochy změn nejsou rozděleny do jasných pořadí výstavby a není uvedena konkrétní podmínka, po jejímž splnění je možné považovat plochy v dalších etapách za zastavitelné. Neplnou z ní tedy jasné pokyny pro rozhodování v území

Zároveň pokud se v území etapizace vymezuje, měla by být doprovázena příslušným výkresem dle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění, což dosavadní dokumentace ÚP postrádá.

Proto se etapizace upravuje jako v textové části, tak v grafické – Změnou č. 1 ÚP se doplňuje nový výkres výrokové části č. 4 Výkres pořadí změn v území (etapizace), v dokumentaci změny označený č. A4. Výkres pořadí změn v území (etapizace).

V úplném znění ÚP po Změně č. 1 ÚP bude zařazen jako výkres č. 4 Výkres pořadí změn v území (etapizace).

Vymezení druhé etapy v rámci ploch Z9b (BV) souvisí s požadavkem ÚP na zpracování RP2, který je teprve v přípravě.

## 12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU,

*zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání*

Ke kap. L. výrokové části:

Stávající platný ÚP, vydaný v r. 2020, stanovil požadavek na zpracování tří regulačních plánů:

- **RP1**, Park Arborea, plocha Z9. Pro část území již byl RP zpracován a pod č. „RP1 Zóna Jih – Park Arborea“ zapsán do registru ÚPD (7/2019). Změnou č. 1 ÚP se proto zastavitelná plocha Z9 rozděluje na části Z9a a Z9b, hranicí ploch je hranice vydaného RP1. Dosud nezpracovaná část regulačního plánu RP1 se dále zmenšuje o stabilizované zastavěné plochy, které se Změnou č. 1 ÚP z regulace vypouští, protože je zde regulace zbytečná; výsledné zbylé území se Změnou č. 1 ÚP nově označuje jako „**RP2** Zóna Jih – Park Arborea, 2. etapa“.
- **RP2** Záruby sever, plochy Z1 a Z2. Pro obě plochy byl zpracován RP, který je v současné době projednáván (veřejné projednání 7/2022) pod označením „**RP4**“.

Záryby – sever“, protože označení RP2 bylo mimo rámec ÚP vyhrazeno pro zbylou, dosud nezpracovanou část území RP1. V grafické části Změny č. 1 ÚP se upravuje rozsah RP4 na základě projednávaného návrhu RP4. Zároveň se ruší plošně vymezené návrhy místních komunikací v plochách Z1 a Z2, protože se liší od řešení v návrhu RP (budou stanoveny až v RP).

- **RP3** Martinov, plocha Z13 (část). RP byl zpracován a pod označením „RP3 Zóna Martinov“ byl zapsán do registru ÚPD (7/2019).

Tabulka vymezených RP se aktualizuje. Zbývající RP2 a RP4 se upřesňují ve výkrese č. A1. Výkres základního členění území. Rozsah platných RP1 a RP3 se zobrazuje ve výkrese č. B1. Koordinační výkres a vypouští se z výkresu č. A1. Výkres základního členění území.

V ÚP uvedená zadání RP se bez náhrady vypouští, protože povinnost uvést zadání RP se vztahuje pouze na RP na žádost; všechny čtyři RP jsou v kategorii „z podnětu“ a nadto byla jejich zadání projednávána samostatným procesem.

\*\*\*

Byly zrušeny kap. M. a N. výrokové části, protože nejsou povinnou součástí ÚP a neobsahují žádná ustanovení.

## 13. ROZSAH DOKUMENTACE

### 13.1. Úpravy výroku ÚP Záryby Změnou č. 1 ÚP

Po vydání Změny č. 1 ÚP bude vyhotovena dokumentace Úplného znění ÚP Záryby po vydání Změny č. 1 ÚP (dále také jen „ÚZ“). Dokumentace úplného znění zahrnuje pouze část výrokovou (textovou a grafickou), z části Odůvodnění Koordinační výkres. Jako podkladová mapa bude použita aktuální digitální katastrální mapa.

#### Textová část

Změna č. 1 ÚP uvádí textovou část výroku ÚP do souladu s požadovanou strukturou a obsahem ÚP dle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. Tato úprava se provádí výrokem Změny č. 1 ÚP a je prezentována v tzv. srovnávacím textu – s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP Textové části odůvodnění.

- Byly upraveny názvy kapitol, jejich členění, a částečně upraven a doplněn chybějící obsah.
- Zároveň byly z textové části odstraněny texty, které mají charakter informativní nebo odůvodňovací, tj. nejedná se o výrok ÚP.

#### Výkresová část

Formální úpravy výkresové části, vyplývající z požadavku uvedení výkresové části výroku ÚP do souladu s požadovanou strukturou a obsahem ÚP dle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., zahrnují úpravu názvů výkresů.

Na základě Změny č. 1 ÚP byla doplněn výkres č. 4. Výkres pořadí změn v území (etapizace).

### 13.2. Rozsah dokumentace Změny č. 1 ÚP

#### Textová část

Zahrnuje dva svazky: vlastní textovou část (výrok a odůvodnění změny) a dále přílohu odůvodnění – Výrok ÚP Záryby s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP (srovnávací text).

## Grafická část

Grafická část výroku Změny č. 1 ÚP zobrazuje pouze měněné části výkresů výroku ÚP. Výkresy odpovídají názvem výkresům platného ÚP (po revizi názvů). Výkres č. 4 Výkres pořadí změn v území (etapizace) byl nově doplněn.

Ve výkrese č. B1. Koordinační výkres jsou uvedeny limity využití území na základě Územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav (aktualizace 2020), doplněné vlastním průzkumem.

## F. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### 1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce je využito z významné části, mimo ploch veřejných prostranství je převážně zastavěno. Platný ÚP vymezil v zastavěném území k zástavbě několik proluk jako plochy přestavby, které se Změnou č. 1 ÚP formálně mění na plochy zastavitelné.

Změna č. 1 ÚP nad rámec oprav věcných a kresebných chyb prezentovaných v kap. (E).3.1. vymezuje novou zastavitelnou plochu v zastavěném území: bydlení v rodinných domech – venkovské Z24 (BV).

Ostatní Změnou č. 1 ÚP vymezené zastavitelné plochy Z25 (OX), Z26 (SV, VD, ZS) a Z27 (VZ) se vymezují mimo zastavěné území.

### 2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

#### Plochy bydlení a smíšené obytné plochy

V tabulce je uvedena bilance změn v území s ohledem na dříve vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby v kategoriích ploch s RZV: Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) a Plochy smíšené obytné – venkovské (SV).

Z tabulky je patrné, že před Změnou č. 1 ÚP bylo v území vymezeno 28,48 ha zastavitelných ploch pro bydlení a smíšené obytné plochy, po Změně č. 1 ÚP 24,77 ha zastavitelných ploch pro bydlení a smíšené obytné plochy. Z hlediska počtu parcel bylo před změnou 260 nezastavěných parcel, po Změně č. 1 ÚP 218 parcel. Výměra pozemků zastavitelných ploch a ploch přestavby i jejich počet se zmenšil. Přírůstek RD v nových plochách Z24 (BV) a Z26 (SV) o celkem 3 RD je zanedbatelný při porovnání s počtem realizovaných 42 RD v zastavitelných plochách a plochách přestavby od doby vydání ÚP.

číslo plochy	původní výměra (ha)	původní počet RD (b.j.)	zastavěno (ha)	zastavitelná bez změny (ha)	přírůstek (ha)	nové číslo plochy	nový počet RD (b.j. *)	nová výměra (ha)
P1 (BV)	0,9369	9	0,5180	0,4189	0	P1a (BV)	1	0,2016
						P1b (BV)	2	0,2173
P2 (BV)	0,4558	4	0,1855	0,2703	0	P2 (BV)	2	0,2703
P3 (BV)	0,1495	1	0	0,1495	0	Z19 (BV)	1	0,1495
P5 (SV)	0,3754	3	0,1870	0,1884	0	Z20 (SV)	1	0,1884
P6 (SV)	0,1690	1	0,1690	0	0	—	0	0
P7 (BV)	0,8304	8	0,8304	0	0	—	0	0
P8 (SV)	0,2964	3	0,1407	0,1557	0	Z21a (SV)	1	0,0840
						Z21b (SV)	1	0,0717
P9 (BV)	0,1651	1	0	0,1651	0	Z22 (BV)	1	0,1651
Z1 (BV, PV)	2,8065	28	0	2,8065	0	Z1 (BV)	25	2,8065

číslo plochy	původní výměra (ha)	původní počet RD (b.j.)	zastavěno (ha)	zastavitelná bez změny (ha)	přírůstek (ha)	nové číslo plochy	nový počet RD (b.j. *)	nová výměra (ha)
Z2 (BV, PV)	5,0300	48	0	5,0300	0	Z2 (BV)	48	5,0300
Z5 (BV, PV)	1,0036	10	0,1629	0,8407	0	Z5 (BV)	9	0,8407
Z9 (BV)	9,2240	75	0	9,2240	0	Z9a (BV)	18	1,7644
						Z9b (BV)	57	7,4596
Z11 (BV)	0,0614	1	0,0614	0	0	—	0	0
Z12 (BV, PV)	5,1846	46	0,7896	4,3950	0	Z12 (BV, PV)	41	4,3950
Z13 (BV, PV)	0,9064	9	0,9064	0	0	—	0	0
Z14a (BV)	0,2040	7	0	0,2040	0	Z14a (BV)	2	0,2040
Z14b (BV)	0,2924	3	0	0,2924	0	Z14b (BV)	3	0,2924
Z15a (SV)	0,0753	1	0,0753	0	0	—	0	0
Z15b (SV)	0,1447	1	0	0,1447	0	Z15b (SV)	1	0,1447
Z17 (BV)	0,1689	1	0	0,1689	0	Z17 (BV)	1	0,1689
—	0	0	0	0	0,2043	Z24 (BV)	2	0,2043
—	0	0	0	0	0,1096	Z26 (SV)	1	0,1096
<b>celkem</b>	<b>28,4803</b>	<b>260</b>	<b>4,0262</b>	<b>24,4541</b>	<b>0,3139</b>	<b>0</b>	<b>218</b>	<b>24,7680</b>

\*) Poznámka:

Z1 – počet RD upraven dle projednávaného RP4.

Z12 – RP3 byl zpracován v rozsahu 34 RD, plocha Z12 však zahrnuje rozsáhlejší území, v němž je po zastavění části území cca 7 dalších parcel.

Z14a – max. počet RD v ploše byl v platném ÚP výrazně nadsazený při stanovené min. výměře parcely 800 m<sup>2</sup>, a proto se snižuje.

### Ostatní druhy ploch

Změnou č. 1 ÚP Záryby se vymezují nové zastavitelné plochy – občanské vybavení Z25 (OX) pro lesní mateřskou školu, Z26 část (VD) jako plocha výroby drobné pro podnikání, Z27 (VZ) jako plocha pro zemědělskou výrobu – chov koní.

Jedná se o plochy pro doplnění potřebných funkcí v řešeném území; plocha Z25 (OX) pro lesní MŠ k navýšení kapacity předškolních zařízení; plochy výroby pro podporu lokální zaměstnanosti.

## G. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Tematika širších vztahů je zobrazena ve výkresu č. B2. Výkres širších vztahů.

### Obec sousedí s obcemi a katastrálními územími:

*ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav:*

obec Křenek, k.ú. Křenek (675806)

obec Borek, k.ú. Borek n. Lab. (607517)

město Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, k.ú. Brandýs nad Labem (609048)

obec Polerady, k.ú. Polerady u Prahy (725218)

*ORP Neratovice:*

město Kostelec nad Labem, k.ú. Kostelec nad Labem (670171)

Se sousedními obcemi je propojena stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou, navrženými koridory dopravní a technické infrastruktury a systémem ÚSES.

Vzhledem k tomu, že změny v území řešené Změnou č. 1 ÚP jsou drobného rozsahu, nebudou mít navržené změny v území vliv na území sousedních obcí.

Byla prověřena návaznost koridoru územní rezervy R3 pro dopravní infrastrukturu (vodní dopravu) – výstavbu průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe a pro zabezpečení splavnosti Labe (v ÚP vymezen již dříve), která je vyhovující. Z hlediska širších vztahů je zajištěna návaznost vymezení koridoru na řešení v ÚPM Kostelec nad Labem (k.ú. Kostelec nad Labem) – byl vymezen koridor územní rezervy Změnou č. 4 ÚPM (2022).

Byla prověřena návaznost systému ÚSES v ÚP na vymezené plochy ÚSES v ÚP sousedících obcí. Na hranici s k.ú. Křenek byly upraveny návaznosti LBC 179 Zárýbsko a LBC 180 Mokrá louka.

Na hranici s k.ú. Borek n.L. byly doplněny chybějící stabilizované plochy vodní a vodohospodářské (tok Labe).

## H. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Změna č. 1 územního plánu Zárýby je zpracovávána tzv. zkráceným postupem na základě § 55a stavebního zákona.

Obsah změny byl schválen usnesením v zastupitelstvu obce Zárýby dne 14. 12. 2021 usnesením č. 9/2021. Požadavky pro Návrh Změny č. 1 ÚP zahrnují:

č. dle usnesení obce	požadavek	popis	splnění ve Změně č. 1 ÚP
1.	p.p.č. 532/2 v k.ú. Zárýby	Návrh změny funkčního využití pozemku ze ZV (špatně označeno, je to zeleň soukromá) na ZS a BV (umožňující 2 RD).	vymezena jako zastavitelná plocha Z24 (BV)
2.	p.p.č. 124/9 v k.ú. Zárýby	Změna druhé poloviny pozemku z NZ na VZ – stavba kolbiště a stáji.	vymezena jako zastavitelná plocha Z27 (BV)
3.	p.p.č. 805/4 v k.ú. Martinov	Změna funkčního využití z NZ na VD, jedná se o povolenou deponii stavebních materiálů pro podnikání. V zadní části pozemku navrhnout plochu ZS s částí BV umožňující stavbu 1 RD.	vymezena jako zastavitelná plocha Z26 část (části SV, VD, ZS)
4.	p.p.č. 805/1 v k.ú. Martinov	Návrh změny funkčního využití pozemku z NZ na ZS.	vymezena jako zastavitelná plocha Z26 část (ZS)
5.	—	Na plochách s funkčním využitím ZS úprava regulativů tak, aby zde bylo možné realizovat drobné stavby.	upřesněno v kap. F.2.8. Textové části (viz Srovnávací text)
6.	—	Úprava regulativů – zahrnutí podmínky, že pokud se nově dělí pozemek za účelem další stavby RD, tak stará i nově oddělovaná část musí mít min. výměru 800 m <sup>2</sup> .	upřesněno v kap. F.2.1. (BV) a F.24. (SV), podmínky prostorového uspořádání
7.	—	Úprava regulativů – vypustit z přípustného využití území stavby hotelového typu, kromě ploch OV.	upřesněno v kap. F.2.1. (BH, BV) a F.2.4. (SV), F.2.7. (VD, VZ)
8.	p.p.č. 976/3 k.ú. Martinov	Zahrnout pozemek o výměře 337 m <sup>2</sup> (orná půda) do ploch se způsobem využití SV – plochy smíšené obytné – venkovské.	vymezeno jako stabilizovaná plocha SV na základě aktualizace vymezení zastavěných stavebních pozemků – viz kap. (E.)1. a (E.)3.1. Textové části odůvodnění
9.	p.p.č. 858, 857 k.ú. Zárýby	Zahrnout část pozemků do ploch se způsobem využití OV – občanská vybavenost, za účelem provozování lesní mateřské školy.	vymezena jako zastavitelná plocha Z25 (OX) občanské vybavení – specifické

Nad rámec obsahu změny byla provedena řada oprav dokumentace vyplývající ze zákonných požadavků a požadavků na aktuálnost, úplnost a provázanost dokumentace:

- aktualizace mapového podkladu a úprava ploch s rozdílným způsobem využití na mapový podklad – viz § 13 odst. 2) vyhl. č. 500/2006 Sb. v platném znění,
- aktualizace vymezení hranice zastavěného území – viz § 58, odst. 3) stavebního zákona – viz kap. (E.)1. Textové části odůvodnění,
- aktualizace vymezení hodnot území – viz kap. (E.)2.2. Textové části odůvodnění,
- aktualizace limitů využití území – limity využití byly přežaty z ÚAP ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav; limity byly prověřeny s ohledem na případné odchylky plynoucí z vývoje v území, nepřesností vymezení apod. – viz kap. (E.)2.3. Textové části odůvodnění,
- oprava nesprávného zařazení stabilizovaných ploch do ploch s rozdílným způsobem využití dle §§ 4 až 18 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, s přihlédnutím k obsahu katastru nemovitostí – viz kap. (E.)3.1. a (E.)5.1. Textové části odůvodnění,
- aktualizace vymezení zastavěných stavebních pozemků – viz § 2 odst. 1) písm. c) stavebního zákona, v platném znění: doplnění chybějících pozemků – provedeno formou vymezení stabilizovaných ploch – viz kap. (E.)3.1. Textové části odůvodnění,
- aktualizace vymezení zastavitelných ploch po jejich realizaci – změna na plochy stabilizované – viz kap. (E.)3.3. Textové části odůvodnění,
- úprava dokumentace stran úplnosti, zahrnující opravu vzájemného rozlišení ploch zastavitelných (Z) a ploch přestavby (P) a sjednocení hranic návrhových ploch a ploch „Z“ – viz kap. (E.)3.3. Textové části odůvodnění,
- aktualizace stávající veřejné infrastruktury se zohledněním realizovaných staveb – viz kap. (E.)4. Textové části odůvodnění,
- vymezení ploch přírodních pro biocentra na základě § 16 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění – viz kap. (E.)5.2. Textové části odůvodnění,
- doplnění návrhů ploch přírodních NP a ploch zeleně přírodního charakteru ZP (plochy změn v krajině „K“) pro dříve vymezené plochy ÚSES, vedené po orné půdě – viz kap. (E.)5.3. Textové části odůvodnění,
- úprava dokumentace stran úplnosti, zahrnující doplnění chybějících kódů ploch změn v krajině (K) u dříve vymezených ploch – viz kap. (E.)5.3. Textové části odůvodnění,
- úprava dokumentace stran úplnosti a provázanosti, zvl. mezi grafickou a textovou částí, zahrnující koordinaci prvků ÚSES mezi textovou a grafickou částí, včetně zrušení prvků do území nezasahujících – viz kap. (E.)5.4. Textové části odůvodnění,
- doplnění požadavků do kap. 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, vypuštění textů nadbytečných, informativních a odůvodňovacích – viz kap. (E.)6. Textové části odůvodnění,
- úprava vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství pro předkupní právo s ohledem na stavby již realizované – viz kap. (E.)7. a (E.)8. Textové části odůvodnění,
- úprava podmínky prověření rezervy R3 na zastavitelný koridor dle standardních postupů – viz kap. (E.)10. Textové části odůvodnění,
- kompletní přepracování ustanovené etapizace z důvodu zmatečnosti a neaplikovatelnosti ustanovení, včetně doplnění chybějící související grafické části – viz kap. (E.)11. Textové části odůvodnění,
- aktualizace vymezených požadavků na zpracování regulačních plánů, zohledňující regulační plány již zapsané do registru ÚPD a regulační plány rozpracované – viz kap. (E.)12. Textové části odůvodnění,
- prověření souladu ÚP s PÚR ČR a ÚPD kraje – dle § 54 odst. 6) stavebního zákona,
- úprava obsahu a struktury výrokové části ÚP – viz příloha č. 7 vyhlásky č. 500/2006 Sb. v platném znění, v souběhu s přechodnými ustanoveními čl. II, bodu 3, vyhl. č. 13/2018 Sb.



Dále byla provedena řada drobnějších úprav zvl. v textové části souvisejících s nápravou vad stávajícího ÚP, jak je popsáno v předchozích kapitolách a v Příloze Textové části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP: Výrok ÚP Záryby s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP (srovnávací text).

## I. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

Záležitosti nadmístního významu nad rámec ZÚR SK nejsou Změnou č. 1 ÚP vymezeny.

## J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Takové nové plochy nejsou ve Změně č. 1 ÚP vymezeny.

## K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

### 1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

#### **Zákony, vyhlášky, metodiky**

Vyhodnocení důsledků územního plánu na zemědělský půdní fond (ZPF) vychází ze zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, a z vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Postupy při zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při zpracování územně plánovací dokumentace jsou uvedeny v § 3.

Dále se vyhodnocení řídí vyhláškou MŽP č. 48/2011 Sb. ze dne 22. února 2011 o stanovení tříd ochrany, která zařazuje jednotlivé pětímístné BPEJ, vyjadřující kvalitativní kategorie ZPF, do pěti tříd ochrany ZPF (I. až V.).

#### **Mapa BPEJ**

K zjištění BPEJ pozemků byla použita mapa BPEJ v digitální podobě, převzata z ÚAP ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, s upřesněním do katastrální mapy.

Tato mapa rozděluje území na jednotlivé BPEJ, označené pěticiferným označením, vypovídajícím o kvalitě a vlastnostech půdy. Tyto bonitované půdně ekologické jednotky jsou zatříděny do pěti kvalitativních tříd (I. až V.), uvedených výše.

#### **Grafická část**

Součástí vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL je výkres č. B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000, ve kterém jsou znázorněny navrhované lokality, zabíraný zemědělský půdní fond, hranice a kódy zasahujících BPEJ; druhy pozemků řešeného území jsou zobrazeny v podkladové katastrální mapě. Dále jsou vyznačeny lesy, jejich záborů a ochranné pásmo lesa.

Výměry navrhovaných lokalit a jejich dílů, zasahující BPEJ a hranici zastavěného území byly změřeny vektorizací z mapy KN v digitální podobě, která je podkladem při zpracování změny územního plánu, a to z PC v prostředí programu MicroStation. Naměřené hodnoty se s ohledem na rozdíl mezi grafickým a písemným operátem katastru nemovitostí mohou lišit od údajů uvedených v databázi SPI.

## Hranice zastavěného území

Zastavěné území bylo stanoveno k 15. 7. 2022.

### Předmět řešení Změny č. 1 ÚP

#### Změny, které se nevyhodnocují jako nový zábor ZPF:

Jedná se o opravy vad stávajícího ÚP a o aktualizaci stávajícího stavu území.

- oprava zařazení stabilizovaných ploch z hlediska vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,
- aktualizace stabilizovaných ploch (nově zastavěné plochy), beze změny způsobu využití,
- oprava kresby ploch s RZV na platnou katastrální mapu v případě, že geodetickým měřením došlo v KN k úpravě hranic parcel, s nimiž je dříve vymezená návrhová plocha ztotožněna (např. tedy Z10–rozšíření (VD)),
- oprava kresby hranice plochy „Z“ ve vztahu k hranici navržené plochy s RZV: plocha Z9b–rozšíření, plocha Z15b–rozšíření, Z18–rozšíření; dříve navržené návrhové plochy dle RZV byly přiřazeny k dříve navržené ploše „Z“, náprava formální chyby,
- změna označení: formální změna některých návrhových ploch z ploch přestavby P na plochy zastavitelné (Z), beze změny způsobu využití,
- změna označení: formální doplnění kódu plochy změn v krajině dříve vymezeným plochám Zeleň přírodního charakteru (ZP) – K1a (ZP), K1b (ZP), K1c (ZP), K2a (ZP), K2b (ZP), K2c (ZP), K3 (ZP),
- změna označení: formální rozdělení plochy Z9 na plochy Z9a a Z9b,
- plochy pro ÚSES: nově vymezené navržené Plochy přírodní (NP) pro biocentra a Zeleň přírodního charakteru (ZP) pro biokoridory; plochy jsou zařazené jako plochy změn v krajině – K6 (NP), K7a (NP), K7b (NP), K8a (NP), K8b (NP), K9 (NP); K4 (ZP), K5a (ZP), K5b (ZP),
- plochy, které zůstávají součástí ZPF: navržené plochy změn z orné půdy Plochy zemědělské (NZ) na plochy zahrad Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS).

#### Změny, které se vyhodnocují jako nový zábor ZPF:

- změna řešení stávajícího ÚP – úprava vzájemných hranic dříve vymezených zastavitelných ploch s RZV (mezi plochami bydlení BV a plochami veřejných prostranství pro umístění místních komunikací PV),
- nově vymezené zastavitelné plochy – plochy Z24 až Z27.

## 1.1. Vyhodnocení záborů ZPF formou tabulky

### a) Přehledová tabulka

Informace dle § 3 vyhl. č. 271/2019 Sb., body a) až g) jsou řešeny formou tabulky – viz následující strana.

### b) Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením:

Účelové komunikace a polní cesty nebudou dotčeny. Změna č. 1 ÚP nenavrhuje doplnění nových účelových komunikací a polních cest.

### c) Investice do půdy

#### Závlahy a meliorace

Do řešeného území zasahuje okrajově závlahová soustava (severní břeh Labe) a hlavní odvodňovací zařízení (jižní břeh). Změnou č. 1 ÚP nedojde k jejich narušení.

Protierozní opatření se v řešeném území se neuplatňují.

**Tab. č. 1 – Dle přílohy č. 2 vyhl. č. 271/2019 Sb.**

Označení plochy nebo koridoru	Navržené využití	Výměra plochy celkem (ha)	Souhrn výměry záboru ZPF (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					1)	2)	3)	4)	5)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
Z1–změna využití (38)	bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	0,4907	0,4907	0,4907					x	x	x	x	x
Z2–změna využití (39)	bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	0,4201	0,4201	0,4201					x	x	x	x	x
Z24 (40)	bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	0,2043	0,2043				0,2043		x	x	x	x	x
<b>celkem BV</b>		<b>1,1151</b>	<b>1,1151</b>	<b>0,9108</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,2043</b>	<b>0,0000</b>					
Z25 (41)	občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	0,2084	0,0649		0,0649				x	x	x	x	x
<b>celkem OV</b>		<b>0,2084</b>	<b>0,0649</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0649</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>					
Z12–změna využití (42)	veřejná prostranství (PV)	0,0528	0,0528				0,0528		x	x	x	x	x
<b>celkem PV</b>		<b>0,0528</b>	<b>0,0528</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0528</b>	<b>0,0000</b>					
Z26 (část) (43)	plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	0,1096	0,1096		0,1096				x	x	x	x	x
<b>celkem SV</b>		<b>0,1096</b>	<b>0,1096</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1096</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>					
Z26 (část) (44)	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD)	0,2453	0,2453		0,2393		0,0060		x	x	x	x	x
<b>celkem VD</b>		<b>0,2453</b>	<b>0,2453</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,2393</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0060</b>	<b>0,0000</b>					
Z27 (45)	výroba a skladování - zemědělská výroba (VZ)	0,3952	0,3952				0,3952		x	x	x	x	x
<b>celkem VZ</b>		<b>0,3952</b>	<b>0,3952</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,3952</b>	<b>0,0000</b>					
Z26 (část) (46)	zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	1,2705	1,2705		0,8704		0,4001		x	x	x	x	x
<b>celkem ZS</b>		<b>1,2705</b>	<b>1,2705</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,8704</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,4001</b>	<b>0,0000</b>					
<b>celkem</b>		<b>3,3969</b>	<b>3,2534</b>	<b>0,9108</b>	<b>1,2842</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,0584</b>	<b>0,0000</b>					

1) Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na ZPF

2) Existence závlah

3) Existenci odvodnění

4) Stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody

5) Informace podle ustanovení § 3 odst. 2) písm. g) – informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch – viz závěrečné odůvodnění.

## 1.2. Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější

### a) Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona

**Z1–změna využití (BV):** Plocha pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Jedná se o formální vyhodnocení záboru ZPF při úpravě vzájemných hranic ploch s RZV (bydlení BV a veřejné prostranství PV) v rámci jedné zastavitelné plochy Z1, již vymezené v platném ÚP, a to na základě projednávaného regulačního plánu RP4 (veř. projednání 18. 7. 2022). Zábor ZPF I. třídy ochrany. Změnou nedojde k novému záboru ZPF.

**Z2–změna využití (BV):** Plocha pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Jedná se o formální vyhodnocení záboru ZPF při úpravě vzájemných hranic ploch s RZV (bydlení BV a veřejné prostranství PV) v rámci jedné zastavitelné plochy Z2, již vymezené v platném ÚP, a to na základě projednávaného regulačního plánu RP4 (veř. projednání 18. 7. 2022). Zábor ZPF I. třídy ochrany. Změnou nedojde k novému záboru ZPF.

**Z24 (BV):** Nově navržená plochy bydlení pro max. 2 rodinné domy, v zastavěném území, doplnění zástavby do proluky u stávající místní komunikace, a to na úkor plochy veřejné zeleně ZV. Zábor TTP IV. třídy ochrany.

**Z25 (OX):** Nově vymezená zastavitelná plocha pro občanské vybavení – specifické. Jedná se o plochu pro lesní mateřskou školu, plocha veřejné infrastruktury, na jejímž vymezení se uplatňuje veřejný zájem. Vymezena mimo zastavěné území, z části na ostatní ploše, z části na ZPF (orná půda II. třídy ochrany), využívané jako extenzivní TTP s ohledem na záplavové území Labe. Na ploše již je umístěn přístřešek (jídlna) a plocha je provozována jako lesní klub. Další stavby se nepředpokládají, pokud by však byly zapotřebí, budou s ohledem na záplavové území Labe umístěny v části, která je ostatní plochou, pravděpodobně zde nedojde k trvalému záboru ZPF.

**Z12–změna využití (PV):** Zastavitelná plocha pro veřejné prostranství. Jedná se o formální vyhodnocení záboru ZPF při úpravě vzájemných hranic ploch s RZV (bydlení BV a veřejné prostranství PV) v rámci jedné zastavitelné plochy Z12, již vymezené v platném ÚP, úpravy byly provedeny na základě registrovaného regulačního plánu RP3 a parcelace zapsané do KN. Zábor ZPF IV. třídy ochrany.

**Z26 část (SV):** Nově vymezená zastavitelná plocha smíšená obytná – venkovská. Jedná se o plochu pro 1 rodinný dům, zábor ZPF II. třídy ochrany, plocha se nachází mimo ZÚ, ale v návaznosti na něj. Spolu s plochami Z26 (VD) a Z26 (ZS) tvoří jeden celek a využívá proluku mezi stávající zástavbou a dříve vymezenou zastavitelnou plochou Z17 (BV).

**Z26 část (VD):** Nově vymezená zastavitelná plocha pro výrobu a skladování – drobnou a řemeslnou výrobu. Jde o plochu pro podnikání; v současné době je zde jako dočasné využití provozována plocha pro skladování interního materiálu, plocha je oplocena. Zábor ZPF II. a IV. třídy ochrany, mimo ZÚ, v návaznosti na něj. Spolu s plochami Z26 (SV) a Z26 (ZS) tvoří jeden celek a využívá proluku mezi stávající zástavbou a dříve vymezenou zastavitelnou plochou Z17 (BV).

**Z26 část (ZS):** Nově vymezená zastavitelná plocha pro zeleň soukromou a vyhrazenou. Jde o plochu pro zahrady (změna z orné půdy) bez možnosti umístění staveb pro bydlení nebo rekreaci, lze tedy konstatovat, že zde pravděpodobně nedojde k záboru ZPF; zábor byl přesto pro úplnost vyčíslen. Jedná se o zábor ZPF II. a IV. třídy ochrany, mimo ZÚ, v návaznosti na něj. Spolu s plochami Z26 (SV) a Z26 (VD) tvoří jeden celek a využívá proluku mezi stávající zástavbou a dříve vymezenou zastavitelnou plochou Z17 (BV).

**Z27 (VZ):** Nově vymezená zastavitelná plocha pro výrobu a skladování – zemědělskou výrobu. Jedná se o plochu pro výstavbu stájí pro koně a kolbiště; v současné době již je území pro chov koní (bez zapsaných staveb) využíváno, případné stavby pro zemědělství by bylo

možné umístit i podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Jedná se o zábor ZPF IV. třídy ochrany, mimo ZÚ, v návaznosti na ně.

Vymezením nových zastavitelných ploch nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území a sítě zemědělských účelových komunikací.

**b) Prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona**

Týká se ploch: Z1–změna využití (BV), Z2–změna využití (BV), Z25 (OX), Z26 (SV, VD, ZS).

Odůvodnění viz předchozí kap.

## **2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

PUPFL není zabírán.

Do ochranného pásma lesa zasahuje z části dříve vymezená zastavitelná plocha bydlení Z1–změna využití (BV), ve které se ruší dříve vymezené plochy pro komunikace (PV) a zcela okrajově Změnou č. 1 ÚP navržená zastavitelná plocha Z27 (VZ) pro zemědělskou výrobu – chov koní.

## **L. NÁVRH ŘEŠENÍ CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANY**

### **Řešení civilní ochrany**

Od doby vydání ÚP nedošlo ke změně v území, která by vyžadovala změnu řešení v oblasti civilní ochrany.

### **Požární ochrana**

Od doby vydání ÚP nedošlo ke změně v území, která by vyžadovala změnu řešení v oblasti požární ochrany. Dle evidence Středočeského kraje se v území nachází jeden zdroj požární vody: Martinov – tok Labe.

## **M. VÝROK ÚP ZÁRYBY S VYZNAČENÍM ZMĚN TEXTOVÉ ČÁSTI NAVRHOVANÝCH ZMĚNOU Č. 1 ÚP**

Uvedeno v samostatné příloze Textové části odůvodnění, v rozsahu 72 stran.

## N. NEJČASTĚJI UŽÍVANÉ ZKRATKY

### Obecné

RD – rodinné domky  
BD – bytový dům  
PZ – průmyslová zóna  
ZŠ – základní škola  
MŠ – mateřská škola  
ŽV – živočišná výroba

### Státní správa

KÚ – krajský úřad  
MěÚ – městský úřad  
OkÚ – (býv.) okresní úřad  
ONV – (býv.) okresní národní výbor  
SMO – státní mapa odvozená  
KN – katastr nemovitostí  
PK – pozemkový katastr  
SPI – soubor popisných informací  
KPÚ – komplexní pozemková úprava  
GIS – geografický informační systém  
ZABAGED – základní báze geografických dat  
k.ú. – katastrální území  
m.č. – místní část  
č.p. – číslo popisné  
p.č. – parcelní číslo  
p.p.č. – pozemkové parcelní číslo  
st.p.č. – stavební parcelní číslo  
DO – dotčené orgány státní správy

### Urbanismus

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky  
ÚAP – územně analytické podklady  
ÚPD – územně plánovací dokumentace  
ÚP VÚC – územní plán velkého územního celku (do r. 2006)  
ZÚR – zásady územního rozvoje (od r. 2007)  
ÚPO – územní plán obce (od r. 1998 do r. 2006)  
ÚP – územní plán  
RP – regulační plán  
ÚTP – územně technický podklad  
ÚS – územní studie  
ZÚ – zastavěné území  
VPS – veřejně prospěšná stavba  
VPO – veřejně prospěšné opatření  
s RZV – s rozdílným způsobem využití

### Ochrana kulturních hodnot

MK – ministerstvo kultury  
ÚAN – území s archeologickými nálezy

### Doprava

MÚK – mimoúrovňová křižovatka  
ČSPHm – čerpací stanice pohonných hmot  
ČD – České dráhy  
žst. – železniční stanice

### Technická infrastruktura

TI – technická infrastruktura  
ČOV – čistírna odpadních vod

PHO – pásmo hygienické ochrany  
EO – ekvivalent obyvatel  
TR – transformovna  
TS – trafostanice  
VVN – velmi vysoké napětí  
VN – vysoké napětí  
NN – nízké napětí  
ČEPS – Česká energetická přenosová soustava  
RS – plynová regulační stanice  
VVTL – velmi vysokotlaký plynovod  
VTL – vysokotlaký plynovod  
STL – středotlaký plynovod  
NTL – nízkotlaký plynovod  
TUV – teplá užitková voda  
CZT – centrální zásobování teplem  
SR – síťový rozvaděč  
ÚR – účastnický rozvaděč

### Nerostné suroviny

DP – dobývací prostor  
CHLÚ – chráněné ložiskové území  
OBÚ – obvodní báňský úřad  
PÚ – poddolované území

### ÚSES, ochrana přírody a krajiny

MŽP – ministerstvo životního prostředí  
ÚSES – územní systém ekologické stability  
LÚSES – lokální územní systém ekologické stability  
LBC – lokální biocentrum  
RBC – regionální biocentrum  
NRBC – nadregionální biocentrum  
LBK – lokální biokoridor  
RBK – regionální biokoridor  
NRBK – nadregionální biokoridor  
IP – interakční prvek  
CHKO – chráněná krajinná oblast  
EVL – evropsky významná lokalita (Natura 2000)  
PO – ptačí oblast (Natura 2000)  
VKP – významný krajinný prvek  
MCHÚ – maloplošné chráněné území  
PS – památný strom  
ZPF – zemědělský půdní fond  
BPEJ – bonitační půdně ekologické jednotky  
PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa  
ÚHÚL – Ústav pro hospodářskou úpravu lesů  
LČR – Lesy České republiky  
CHOPAV – chráněná oblast přirozené akumulace vod

### Životní prostředí

ČHMÚ – Český hydrometeorologický ústav  
ČÍŽP – Česká inspekce životního prostředí  
TKO – tuhý komunální odpad

### Zvláštní zájmy

CO – civilní ochrana  
HZS – Hasičský záchranný sbor

### III. POUČENÍ

Proti Změně č. 1 ÚP Záryby, vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

.....

místostarosta obce

.....

starosta obce