

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, www.kadleckk.cz



ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁRYBY

Návrh Změny územního plánu

Příloha Textové části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP: Výrok ÚP Záryby

s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP
(srovnávací text)

Srpen 2022

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁRYBY

Příloha Textové části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP: Výrok ÚP Záryby s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP (srovnávací text)

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:

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
A. Vymezení zastavěného území-	5
B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje ochrana a rozvoj jeho hodnot-	5
B.1. Základní koncepce rozvoje území obce-	5
B.2. Koncepce způsob využití území obce-	6
B.2.1. Urbanistická koncepce	6
B.2.2. Koncepce uspořádání krajiny	7
B.3. Cíle ochrany a rozvoje hodnot-	8
B.3.1. Kulturní hodnoty území	8
B.3.2. Přírodní hodnoty území	9
B.3.3. Civilizační hodnoty území	10
C. Urbanistická koncepce,	11
C.1. Urbanistická kompozice	11
C.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	11
C.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití	11
C.2.2. Plochy dle významu	12
C.3. C.2. Vymezení zastavitelných ploch, koridorů a ploch přestavby, územních rezerv, návrh organizace a využití území-	12
C.4. Systém sídelní zeleně	14
D. Koncepce veřejné infrastruktury,	14
D.1. Dopravní infrastruktura	15
D.1.1. Silniční doprava	15
D.1.2. Železniční doprava	15
D.1.3. Vodní doprava	15
D.1.4. Veřejná doprava	15
D.1.5. Pěší a cyklistická doprava	15
D.1.6. Doprava v klidu a dopravní zařízení	15
D.2. Technická infrastruktura	16
D.2.1. Zásobování pitnou a požární vodou	16
D.2.2. Kanalizace a likvidace odpadních vod	16
D.2.3. Zásobování elektrickou energií	17
D.2.4. Zásobování plynem	17
D.2.5. Vytápění	17
D.2.6. Elektronické komunikace Spoje	17
D.2.7. Odpadové hospodářství	18
D.3. Občanské vybavení	18
D.4. Veřejná prostranství	18
D.5. Ochrana obyvatel	18
D.5.1. Zabezpečení civilní ochrany-	18
D.5.2. Ukrytí obyvatelstva řešeného území v případě mimořádných událostí-	19
D.5.3. Ohrožení obyvatelstva možnou průmyslovou havárií, havárií na pozemních	

komunikací a produktovodech, spojených s únikem škodlivých látek.	19
D.5.4. Vyrozmění a varování obyvatelstva.	20
D.5.5. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní a povodní Q_{100}	20
D.5.6. Objekty zvláštního významu — objekty možného napadení	20
E. Koncepce uspořádání krajiny,	20
E.1. Koncepce uspořádání krajiny a využití ploch.	20
E.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro změny jejich využití.	21
E.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití	21
E.2.2. Plochy dle významu	22
E.3. Vymezení ploch změn v krajině	22
E.4. E.3. Územní systém ekologické stability a prostupnost krajiny.	22
E.5. Prostupnost krajiny	25
E.6. E.4. Ochrana před povodněmi.	25
E.7. E.5. Dobývání ložisek Ložiska nerostných surovin a jejich využití.	25
E.8. E.6. Protierozní opatření.	25
E.7. Hygiena životního prostředí	26
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	26
F.1. Stanovení podmínek pro změny v území	26
F.1.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.	26
F.1.2. Stanovení podmínek změn využití ploch	27
F.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, základní podmínky pro ochranu krajinného rázu.	28
F.2.1. Plochy bydlení	29
F.2.2. Plochy občanského vybavení	34
F.2.3. Veřejná prostranství	37
F.2.4. Plochy smíšené obytné	37
F.2.5. Dopravní infrastruktura	39
F.2.6. Technická infrastruktura	41
F.2.7. Plochy výroby a skladování	42
F.2.8. Plochy zeleně	44
F.2.9. Plochy vodní a vodohospodářské	47
F.2.10. Plochy zemědělské	48
F.2.11. Plochy lesní	49
F.2.12. Plochy přírodní	50
F.2.13. F.2.12. Plochy těžby nerostů	51
F.2.14. F.2.13. Základní podmínky pro ochranu struktury a charakteru zástavby a krajinného rázu	52
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.	52
G.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.	52
G.2. Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.	54
G.3. Plochy pro asanaci území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.	54
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo,	54
H.1. Veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva	54
I. Stanovení kompenzačních opatření	55
J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	55
K. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).	55
L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu,	56
Zadání regulačního plánu RP 1 z podnětu, nenahrazujícího územní rozhodnutí	57
Zadání regulačního plánu RP 3 z podnětu, nenahrazujícího územní rozhodnutí	65
M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro	

vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.	72
N. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.	72
M. Θ. Údaje o počtu listů a výkresů k němu připojené grafické části návrhu Úplného znění úp záryby po vydání Změny č. 1 ÚP.	72
M.1. Θ.1. Počet listů textové části.	72
M.2. Θ.2. Seznam výkresů grafické části.	72

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Doplněné texty jsou vyznačeny modře, rušené červeně přeškrtnutím.

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ:

Hranice zastavěného území je vymezena k 15. 7. 2022. ~~Vymezení zastavěného území je vyznačeno v kopii katastrální mapy k 1. 1. 2017 pro celé území obce Záryby, v katastrálním území 791016 Záryby a v katastrálním území 791008 Martinov.~~¹

Zastavěné území je ve výkresu ~~základního členění území~~ č. 1: „Výkres základního členění území“ vyznačeno ~~šedou plochou s hranicí vyznačenou černou plnou~~ čarou, vedenou po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.²

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, **OCHRANY A ROZVOJE** ~~OCHRANA A ROZVOJ~~ JEHO HODNOT:

B.1. Základní koncepce rozvoje území obce:

Rozvoj území obce je koncipován na těchto zásadách:³

- kulturní a architektonické dědictví obce a její dochované urbanistické hodnoty **budou** ~~jsou~~ chráněny,
- stávající urbanistická a architektonická struktura a kompozice obce a jejích místních částí Záryby a Martinov **bude** ~~je~~ zachována, **nově** - ~~Nově~~ navržené zastavitelné plochy **budou** tuto strukturu **zohledňovat** ~~zohledňují~~,
- ~~stávající rozložení ploch s rozdílným způsobem využití je respektováno~~
- ~~regulační zásady výstavby funkční i prostorové jsou stanoveny s ohledem na zachování~~ **míst budou zachována** místa krajinného rázu a estetické úrovně obrazu obce a s ohledem na celkové uspořádání krajiny,
- ~~obec má k 1. 1. 2018 955 obyvatel, s předpokládaným nárůstem dle odborného odhadu zpracovatele a s přihlédnutím k její poloze v Metropolitní rozvojové oblasti OB-1 Praha na je stanoven cílový počet obyvatel: 1400 obyvatel v časovém horizontu 30 let,~~
- ~~Poloha obce Záryby v Metropolitní rozvojové oblasti OB-1 – Praha, ve vzdálenosti cca 30 km od severní hranice správního území hlavního města Prahy, s kterým je spojeno rychlostní silnicí R 10, sítí silnic I. a II. třídy, celostátní železniční tratí č. 072, činí ze Záryb atraktivní lokalitu s vysokým potenciálem pro bydlení a rekreaci i podnikatelské aktivity. Díky dobrému dopravnímu napojení a relativně kvalitní technické infrastruktuře disponuje vhodnými lokalitami pro~~ **bude podporován** rozvoj ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a podnikatelských zón,
- ~~Kontinuita rozvoje území obce je respektována návrhem zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v jednotlivých územích k tomu určených v dosud zpracované územně plánovací dokumentaci obce~~
- ~~stabilizací ploch občanské vybavenosti, ploch technické a dopravní infrastruktury a návrhem veřejných prostranství se vytvářejí předpoklady pro postupné a proporecionální posílení veřejné infrastruktury v obci~~ **podmínkou pro rozvoj ploch bydlení je proporcionální posílení související veřejné infrastruktury.**

¹ Jedná se o informaci, náleží do odůvodnění.

² Grafické ztvárnění se může v průběhu času měnit dle aktuálních metodik.

³ Kapitola je upravena tak, aby se nejednalo o informace, ale o principy řešení rozvoje území. Vypouští se informativní části.

- Rozvoj území obce a ~~středný~~ návrh zastavitelných ploch ~~bude respektovat~~ **respektuje** vazby na ~~současně~~ zastavěná území ⁴ a sídelní strukturu ~~danou minulým vývojem~~, bez vzájemných negativních vlivů.
- ~~Na základě aktuálních potřeb obce se přednostně vymezují~~ Byly vymezeny⁵ plochy přestavby P1a, P1b a P2 – ~~P9~~ pro bydlení v rodinných domech – venkovské jako přestavba ploch pro rekreaci a drobnou výrobu a skladování, obklopené současně zastavěným a zastavitelným územím, s dobrou návazností na její stávající dopravní skelet a technickou infrastrukturu v lokalitách. ⁶
- Byly vymezeny zastavitelné ~~Zastavitelné~~ plochy Z1, Z2, Z5, Z9a, Z9b, Z10, Z12, Z14a, Z14b, – Z15b, Z17, Z18, Z19, Z20, Z21a, Z21b, Z22, Z24, Z25, Z26, Z27⁷ jsou vymezeny v kontaktní poloze k současně zastavěnému území, čímž se dlouhodobě posiluje kompaktní charakter zástavby. ⁸
- Plochy ~~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.
- ~~Pro zvýšení počtu pracovních příležitostí v obci se na~~ Na⁹ 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.
- Rekreční potenciál obce i okolní krajiny se posiluje vymezením cyklotrasy, propojujících oblast Dolního Pojizeří se systémem cyklotras podél Labe.
- ~~Návrhem se nevymezují žádné nové zastavitelné plochy pro rekreaci (rekreační chaty) a pro stávající, stabilizované plochy se stanovují podmínky jejich využití.~~ ¹⁰

B.2. **Koncepce Způsob** využití území obce:

~~Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž prostorové vymezení a funkce je patrná z výkresu č. 2: „Hlavní výkres“ v měřítku 1 : 5000.~~ ¹¹

~~Vymezením nových zastavitelných ploch a ploch nezastavěného území obce nedochází k narušení stávající urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny v řešeném území.~~ ¹²

B.2.1. Urbanistická koncepce

Stávající urbanistická koncepce ~~bude~~ **je** zachována. ~~Bude~~ **Je** 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 náves, a veřejný prostor ulic, ~~kterými procházejí silnice III/10159 a III/10158 které jsou přirozenými kompozičními osami sídel Záryby a Martinov a je na nich soustředěna většina zařízení občanské vybavenosti.~~ ¹³

⁴ Dle zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, se užívá pojem „zastavěné území“; pojem „současně zastavěné území obce“ byl užíván dle již neplatného zákona č. 50/1976 Sb.

⁵ Jedná se o text odůvodnění.

⁶ Uvedené údaje již nejsou pravdivé.

⁷ Aktualizace výsledného výčtu ploch po uplatnění Změny č. 1 ÚP.

⁸ Jedná se o text odůvodnění.

⁹ Jedná se o text odůvodnění.

¹⁰ Jedná se o text odůvodnění (informace o způsobu řešení, které je uvedeno jinde).

¹¹ Náleží do kap. C.2.

¹² Jedná se o text odůvodnění (informace o nenarušení hodnot).

¹³ Jedná se o text odůvodnění (informace o území).

Jejich urbanistickou funkci návrh ÚP posiluje a chrání:¹⁴

- Vymezením veřejné zeleně na dosud nerekonstruovaných úsecích ulic
- Vymezením celých koridorů ulic jako veřejného prostranství.

ÚP Zárby stanovuje v kapitolách C a F podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále ÚP Zárby stanovuje základní podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách). Návrh ÚP dále vymezuje plochy změn využití území a k obnově území. Při řešení ploch bydlení jsou diferencovány možnosti využití ploch pro rodinné domy, stavby rodinné rekreace i přípustnost dalšího účelu využití, drobných provozoven, ubytování, a to s regulativy bez snižování kvality prostředí okolních obytných ploch.¹⁵

B.2.2. Koncepce uspořádání krajiny

Ve vazbě na uspořádání krajiny řeší návrh ÚP Zárby vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území, tj. zpravidla ploch orné půdy a trvalých travních porostů, ploch lesních, vodních a vodohospodářských a ploch zeleně.¹⁶

Územní plán navrhuje koncepci uspořádání krajiny a ochrany životního prostředí v těchto tematických okruzích:¹⁷

- uspořádání krajiny
- ochrana přírody a krajiny
- prostupnost volné krajiny
- ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa
- ochrana před povodněmi
- ochrana nerostného bohatství, geologické jevy
- hygiena životního prostředí

Koncepce uspořádání krajiny a ochrany životního prostředí v návrhu ÚP Zárby bude zohledňovat tyto základní požadavky vychází zejména z těchto základních požadavků:

- 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.

Ve vazbě na uspořádání krajiny řeší návrh ÚP Zárby koncepci uspořádání krajiny vymezením ploch v zastavěném a nezastavěném území, tj.:

- Ploch zeleně v podrobnějším členění podle funkce na:
– Zeleně ochrannou a izolační – ZO

¹⁴ Jedná se o text odůvodnění (informace o způsobu řešení).

¹⁵ Jedná se o text odůvodnění (informace o způsobu řešení).

¹⁶ Jedná se o text odůvodnění (informace o způsobu řešení).

¹⁷ Jedná se o text odůvodnění (informace o způsobu řešení).

¹⁸ Text náleží do kap. E.2.

- ~~– Zeleň přírodního charakteru — ZP~~
- ~~– Zeleň soukromou a vyhrazenou — ZS~~
- ~~– Zeleň na veřejných prostranstvích — ZV~~
- ~~Ploch zemědělských — NZ~~
- ~~Ploch vodních a vodohospodářských — W~~
- ~~Ploch lesních — NL~~
- ~~Ploch těžby nerostů — NT~~
- ~~Návrh aktualizuje místní systém ekologické stability, zlepšuje jeho funkceschopnost vymezením interakčních prvků — stromořadí podél komunikací a přihlíží ke zřetelům prostupnosti krajiny v souladu s územním systémem ekologické stability.~~¹⁹
- ~~Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití určuje rovněž základní podmínky ochrany krajinného rázu (např. výškovou regulací zástavby, intenzitou využití pozemků v plochách apod.).~~²⁰
- ~~V regulativech funkčního využití u zastavitelných ploch a ploch přestavby, které zasahují do vzdálenosti 50 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa se stanovuje, že při umísťování nové stavby bude respektována vzdálenost od okraje lesa~~²¹
- ~~Mimo zastavitelné území obce se stanovuje, že na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, pozemcích ploch zemědělských, se umožňuje V nezastavěném území je přípustné vybudování účelových komunikací zajišťujících přístup na zemědělské a lesní pozemky ně a jejich dopravní obsluhu, pokud jsou nezbytnou podmínkou jejich stanoveného způsobu využití.~~
- ~~Při umísťování budov budou respektována Respektují se ochranná a bezpečnostní pásma od staveb a zařízení technické veřejné infrastruktury a patřičné vzdálenosti při navrhování funkčních ploch od stávajícího hřbitova.~~²²

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

B.3. Cíle ochrany a rozvoje hodnot.

~~Návrhem ÚP Záryby se naplňují~~ 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 civilizačních hodnoty, které je třeba chránit. Kulturně historicky nejcenějším 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.²³

~~Areál školy č.p. 92 je zapsán v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek.~~²⁴

¹⁹ Jedná se o text odůvodnění (informace o způsobu řešení, které je uvedeno jinde).

²⁰ Jedná se o text odůvodnění (informace o způsobu řešení, které je uvedeno jinde).

²¹ Ustanovení se ruší, protože předjímá výsledky návazného řízení – v pásmu 50 m od okraje lesa příslušný dotčený orgán stanoví podmínky pro výstavbu až v návazném řízení.

²² Ochranné pásmo hřbitova bylo novelou zákona č. 256/2001 Sb. o pohřebnictví zrušeno.

²³ Seznam lokálních hodnot doplněn Změnou č. 1 ÚP na základě terénního průzkumu.

²⁴ Jedná se o text odůvodnění (informace o limitech využití území).

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.

~~Správní území Záryby má charakter území s archeologickými nálezy. Ve Státním archeologickém seznamu je evidováno celkem 10 území s archeologickými nálezy, z nichž je 7 I. kategorie a 1 II. kategorie.~~²⁵

~~Rozvoj obce a celého řešeného území sleduje splnění následujících základních cílů a požadavků ochrany a rozvoje jeho hodnot:~~

~~Kulturní hodnoty území~~

Budou zohledněny tyto požadavky ochrany a rozvoje kulturních hodnot:²⁶

- ~~• budou respektovány zapsané nemovitě kulturní památky a ostatní~~ ~~respektováním zapsaných nemovitých kulturních památek a ostatních~~ urbanisticky a architektonicky hodnotné areály a objekty, ~~hodnotných areálů a objektů vymezením ploch změn využití území a zastavitelných ploch s vhodným, nerušícím funkčním určením~~
- ~~• vymezením centra obce a stanovením povinnosti prověřit podmínky při změnách využití ploch, novostavbách, přestavbách a nástavbách na stabilizovaných plochách územní studií~~²⁷
- ~~• rozmístěním ploch změn využití území a zastavitelných ploch a jejich regulací jsou~~ budou respektovány urbanistické hodnoty území: centrum obce a dominanty, hladina zástavby, výška nové zástavby nenarušuje pohledové osy na dominanty,
- ~~• vymezením ploch veřejné a ostatní sídelní zeleně a veřejných prostranství je~~ respektován záměr na obnovu bude provedena obnova obou hlavních ulic a dalších veřejných prostranství s veřejnou zelení.
- ~~• celé řešené správní území obce Záryby, kterého se návrh ÚP týká, je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona o ochraně kulturních památek. V k.ú. Záryby a k.ú. Martinov se nachází celkem 8 registrovaných území I. a II. kategorie.~~²⁸

B.3.2. Přírodní hodnoty území

Budou zohledněny tyto požadavky ochrany a rozvoje přírodních hodnot:²⁹

- chránit a posilovat stávající přírodní a kulturně historické hodnoty chráněných prvků přírody ~~a chráněných území~~, zejména Evropsky významnou lokalitu Polabí u Kostelce,
- chránit krajinný ráz ~~a posilovat jeho přírodní a kulturní hodnoty~~,
- stabilizovat plochy lesa ~~mimo zastavěné území~~,³⁰
- 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 ~~plnohodnotnou~~ prostupnost krajiny,
- ~~zlepšit~~ ~~zajistit~~ ochranu před povodněmi ~~zvyšováním~~ ~~umožněním navýšení~~ 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~~ ~~tvořící zdroje~~ znečištění životního prostředí.

²⁵ Jedná se o text odůvodnění (informace o limitech využití území).

²⁶ Text byl upraven tak, aby se jednalo o přímé pokyny pro rozhodování v území.

²⁷ ÚP nestanovuje žádné podmínky pro zpracování územních studií.

²⁸ Jedná se o text odůvodnění (informace o limitech využití území).

²⁹ Text byl upraven tak, aby se jednalo o přímé pokyny pro rozhodování v území.

³⁰ Platný ÚP vymezil zastavitelné plochy i na lesních plochách v ZÚ.

B.3.3. Civilizační hodnoty území

Budou zohledněny tyto požadavky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot:³¹

Dopravní infrastruktura:

- ~~• formou stabilizovaných a zastavitelných ploch jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury a zabezpečena jejich ochrana~~³²
- ~~• návrhem dopravní koncepce se zlepšuje využití a navrhuje rozvoj stávající dopravní infrastruktury;~~³³
- nově navržené zastavitelné plochy budou jsou dopravně navázány na stávající a prodloužené místní komunikace,
- budou respektovány hlavní pěší a cyklistické trasy ~~problematika bezmotorové dopravy je řešena návrhem hlavních pěších a cyklistických tras,~~ včetně požadavku na nutné minimální šířky těchto komunikací a koridorů,
- budou respektovány ~~návrh koncepce dopravy zahrnuje~~ stávající plochy silniční a drážní dopravy,
- budou respektována stávající a navržená veřejná prostranství ~~stabilizací a návrhem veřejných prostranství a jejich regulací je řešena potřeba veřejných parkovacích ploch.~~³⁴

Technická infrastruktura:

- ~~• Návrhem urbanistické koncepce je respektováno využití a účelný rozvoj stávající technické infrastruktury, její ochranná a bezpečnostní pásma~~³⁵
- ~~• Návrh nových zastavitelných ploch předpokládá rozvoj elektrorozvodné, vodovodní a plynovodní sítě a výstavbu kanalizační sítě v zastavitelných plochách a plochách přestavby.~~³⁶
- Návrh soustředěné zástavby v jižní a západní části zastavitelného území obce předpokládá připojení na čistírnu odpadních vod, rovněž u ostatních ploch změn využití území a Likvidace splaškových odpadních vod ze zastavitelných ploch bude řešena kanalizací s napojením je řešeno napojení na čistírnu odpadních vod.
- ~~Návrhem koncepce~~ 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 –Z13 v lokalitách „U drnovky“ a „Na Okrouhlíku“) budou jsou vytvořeny základní předpoklady pro zvýšení retenčních schopností území.
- ~~• Provedením bilančních výpočtů je stanoven výhledový elektrický příkon navrhovaných lokalit pro výstavbu, navrženy možnosti jejich napojení na elektrické rozvody a potřebná zařízení pro zásobování elektrickou energií,~~³⁷
- Bude podporováno Podporuje se intenzivní využití stávající energetické infrastruktury (zemní plyn a elektřina v kombinaci s OZE).
- ~~• Koncepce odpadového hospodářství obce respektuje Plán odpadového hospodářství obce. Navrženou koncepcí nakládání s odpady nejsou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu, je respektován stávající systém, tj. svoz mimo řešené území.~~³⁸

³¹ Text byl upraven tak, aby se jednalo o přímé pokyny pro rozhodování v území.

³² ÚP nenavrhuje žádné koridory dopravní infrastruktury.

³³ Jedná se o textovou část odůvodnění.

³⁴ Jedná se o textovou část odůvodnění.

³⁵ Jedná se o textovou část odůvodnění.

³⁶ Jedná se o textovou část odůvodnění.

³⁷ Jedná se o textovou část odůvodnění.

³⁸ Jedná se o textovou část odůvodnění.

~~Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, jsou v grafické části dokumentace návrhu vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení.~~³⁹

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

~~Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury je u zastavitelných ploch uvažováno s kalkulační velikostí pozemku 1000 m² na 1 rodinný dům, včetně podílu na ploše veřejných komunikací.~~⁴⁰

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE,

včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby, ~~ploch územních rezerv~~ 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 využití⁴¹

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

³⁹ Sdělení se nezakládá na pravdě, v platném ÚP nejsou vymezeny žádné koridory dopravní a technické infrastruktury.

⁴⁰ Jedná se o textovou část odůvodnění (metoda bilančních výpočtů).

⁴¹ Kapitola se doplňuje na základě požadavku úpravy struktury a obsahu textové části.

- 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. ~~C.2.~~ Vymezení zastavitelných ploch, ~~koridorů~~ a ploch přestavby; územních rezerv, návrh organizace a využití území.

~~Návrhem ÚP Záryby se vymezují v celém správním území obce plochy s rozdílným způsobem využití, v souladu buďto s jejich stávajícím způsobem využití (plochy stabilizované) nebo podle požadovaného způsobu využití (plochy zastavitelné vně zastavěného území obce a plochy přestavby uvnitř zastavěného území obce). Každá z navrhovaných zastavitelných ploch a ploch změn využití území má vymezenou svoji funkci (účel), podmínky využití formou regulativů a případně též časové určení realizace předpokládaného využití (etapizaci). Systém vymezení a podmínek využití ploch s rozdílným využitím je podrobně specifikován v kapitole F. textové části ÚP a Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou zakresleny ve výkrese ~~v hlavním výkrese~~ č. 2: „Hlavní výkres Urbanistická koncepce, uspořádání krajiny“ a ve výkrese č. 1: „Výkres základního Základní členění území“ ~~grafické části dokumentace návrhu ÚP.~~~~

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

TAB. 1: Zastavitelné plochy, plochy přestavby
Plochy přestavby

Kód plochy	Způsob využití	Rozloha (m ²) ⁴²
P1a, P1b ⁴³	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské	9357
P2	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské	4558
P3 ⁴⁴	BV	1495
P4 ⁴⁵	OV	2008
P5 ⁴⁶	SV	3899
P6 ⁴⁷	SV	1690
P7 ⁴⁸	BV	8702
P8 ⁴⁹	SV	3017
P9 ⁵⁰	BV	1651

⁴² Výměry ploch se ve výrokové části neuvádějí.

⁴³ Plocha se zástavbou zmenšila a rozdělila do dvou částí.

⁴⁴ Nejedná se o plochu přestavby, ale o zastavitelnou plochu (v současné době PUPFL) – označena Z19 část.

⁴⁵ Nejedná se o plochu přestavby, ale o zastavitelnou plochu (v současné době PUPFL) – označena Z19 část.

⁴⁶ Nejedná se o plochu přestavby, ale o zastavitelnou plochu (proluka pro 1 RD) – označena Z20.

⁴⁷ Plocha již byla zastavěna a mění se na plochu stabilizovanou.

⁴⁸ Plocha již byla zastavěna a mění se na plochu stabilizovanou.

⁴⁹ Nejedná se o plochu přestavby, ale o zastavitelnou plochu (proluka pro 3 RD) – označeny Z21a, Z21b.

⁵⁰ Nejedná se o plochu přestavby, ale o zastavitelnou plochu (proluka pro 1 RD) – označena Z22.

Plochy zastavitelné

Kód plochy	Způsob využití	Rozloha (m ²)
Z1 ⁵¹	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské	
Z2 ⁵²	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské	50300
Z5 ⁵³	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské	10035
Z9a, Z9b ⁵⁴	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské PV – Veřejná prostranství	91828
Z10	VD – Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	13634
Z11 ⁵⁵	BV	614
Z12	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské PV – Veřejná prostranství	51847
Z13 ⁵⁶	BV	9064
Z14a	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské	2040
Z14b	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské	2922
Z15a ⁵⁷	SV	753
Z15b	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské PV – Veřejná prostranství ⁵⁸	1447
Z17	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské	1701
Z18	OV – Občanské vybavení – veřejná infrastruktura PV – Veřejná prostranství ⁵⁹	3053
Z19 ⁶⁰	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské OV – Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	
Z20 ⁶¹	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	
Z21a, Z21b ⁶²	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	
Z22 ⁶³	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské	
Z23a, Z23b ⁶⁴	ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená	
Z24 ⁶⁵	BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské	
Z25 ⁶⁶	OX – Občanské vybavení – specifické	
Z26 ⁶⁷	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské VD – Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená	
Z27 ⁶⁸	VZ – Výroba a skladování – zemědělská výroba	

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

⁵¹ Uvedení plochy v tabulce chybělo. Dříve vymezené zastavitelné plochy PV se Změnou č. 1 ÚP slučují s plochami BV.

⁵² Dříve vymezené zastavitelné plochy PV se Změnou č. 1 ÚP slučují s plochami BV.

⁵³ Dříve vymezená zastavitelná plocha PV je již z části zrealizována, zbylá část přiřazena k ploše Z15b.

⁵⁴ Plocha se rozděluje na Z9a a Z9b, a to podle hranice již vydaného regulačního plánu RP1 (plocha Z9a). Do plochy Z9b se formálně doplňuje související dříve vymezená zastavitelná plocha PV pro komunikaci.

⁵⁵ Plocha byla zastavěna, změna na stabilizovanou plochu.

⁵⁶ Plocha byla zastavěna, změna na stabilizovanou plochu.

⁵⁷ Plocha byla zastavěna, změna na stabilizovanou plochu.

⁵⁸ Do plochy Z15b se formálně doplňuje související dříve vymezená zastavitelná plocha PV pro komunikaci.

⁵⁹ Do plochy Z18 se formálně doplňuje související dříve vymezená zastavitelná plocha PV pro komunikaci.

⁶⁰ Dříve označeny jako plochy přestavby P3 a P4, jedná se o zastavitelné plochy.

⁶¹ Dříve označena jako část plochy přestavby P5, jedná se o zastavitelnou plochu.

⁶² Dříve označena jako část plochy přestavby P8, jedná se o zastavitelnou plochu.

⁶³ Dříve označena jako část plochy přestavby P9, jedná se o zastavitelnou plochu.

⁶⁴ K dříve vymezené zastavitelné ploše zeleně se Změnou č. 1 ÚP doplňuje kód zastavitelné plochy.

⁶⁵ Zastavitelná plocha nově vymezená Změnou č. 1 ÚP na základě bodu č. 1 obsahu změny.

⁶⁶ Zastavitelná plocha nově vymezená Změnou č. 1 ÚP na základě bodu č. 9 obsahu změny.

⁶⁷ Zastavitelná plocha nově vymezená Změnou č. 1 ÚP na základě bodu č. 3 a 4 obsahu změny.

⁶⁸ Zastavitelná plocha nově vymezená Změnou č. 1 ÚP na základě bodu č. 2 obsahu změny.

Kód plochy	Způsob využití	Rozloha (m ²)
R1	DS	16475
R2	BV	11305

Plochy přestavby celkem: 36377 m², tj. 3,64 ha

Plochy zastavitelné celkem: 267303 m², tj. 26,73 ha

Plochy územních rezerv celkem: 45229 m², tj. 4,52 ha

C.4. Systém sídelní zeleně

Návrhem ÚP Záryby se ~~barevným odlišením a indexem funkce ve správním území obce~~ vymezují významné, souvislé plochy **sídelní zeleně** v **zastavěném území** a v **zastavitelných plochách** v **členění různého charakteru a způsobu využití**:

- Zeleň ochranná a izolační – ZO
- ~~Zeleň přírodního charakteru – ZP~~⁷⁰
- 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** ~~obce~~ na plochách:

- Plochy **NZ** ~~— plochy~~ zemědělské – NZ
- Plochy **NL** ~~— 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 ~~s uvedením jejich funkce v hlavním výkresu ve výkrese č. 2: „Hlavní výkres“~~ **grafické části dokumentace**.

~~Řešené území se nenachází v žádném z vyhlášených přírodních parků určených k ochraně krajinného rázu. Rovněž v blízkém okolí se území s touto ochranou nevyskytují. Dle získaných informací je připravováno vyhlášení přírodního parku Brandýsko – Neratovické luhy, uvnitř kterého se téměř celé zájmové území nachází. Tento návrh je bez podrobnější specifikace zařazen do schváleného ÚP VÚC Pražského regionu~~⁷¹

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY,

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

Návrh ÚP Záryby navrhuje koncepci rozvoje veřejné infrastruktury území na plochách:

- ~~dopravní infrastruktury~~
- ~~technické infrastruktury~~
- ~~občanské vybavenosti~~

⁶⁹ Územní rezervy jsou vymezeny v kap. J.

⁷⁰ Nachází se pouze v nezastavěném území – přesunuto do následujícího odstavce.

⁷¹ Jedná se o text odůvodnění (informace).

~~• veřejných prostranství~~

~~Prostorové vymezení ploch a koridorů veřejné infrastruktury je uvedeno systematicky a včetně základních podmínek pro jejich umístění v následujících kapitolách D.1. – D.4.~~

Územní vymezení řešení veřejné infrastruktury je zakresleno ve výkrese č. 2: „Hlavní výkres“ ~~ve výkresu č. 3: „Koncepce dopravní a technické infrastruktury“⁷².~~

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 ~~s časovou dostupností do 8 minut z převážné části obytných území.~~

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.

⁷² Výkres „Koncepce dopravní a technické infrastruktury“ se v ÚP Záryby nenachází.

D.2. Technická infrastruktura

Řešení technické infrastruktury je zobrazeno ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“ 4.⁷³ ~~Při budování sítě technické infrastruktury budou respektována pravidla koordinace sítě podle platných předpisů.~~⁷⁴

~~Územní plán respektuje ochranná a bezpečnostní pásma staveb a zařízení technické infrastruktury (ve výkresech jsou zakreslena, pokud to umožňuje měřítko výkresu).~~⁷⁵

D.2.1. Zásobování pitnou a požární vodou

- a) Zásobování pitnou vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodu pro veřejnou potřebu ~~v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizace Středočeského kraje.~~⁷⁶
- b) Pro zásobování vodou budou využity stávající zdroje, ~~které mají dostatečnou kapacitu.~~⁷⁷
- 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 nevylučuje individuální zásobování užitkovou vodou z lokálních zdrojů (zálivka apod.).
- f) ~~e)~~ Nové vodovodní řady budou vedeny přednostně po veřejných prostranstvích, ~~pokud možno, ve veřejných prostorech.~~ Tam, kde to možné není, budou úseky vodovodních řadů ~~stanoveny veřejně prospěšnými stavbami~~ budou stanoveny v rámci regulačních plánů nebo v jiných návazných řízeních.⁷⁸
- g) ~~d)~~ 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. ~~Odkanalizování bude řešeno v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizace Středočeského kraje.~~⁷⁹
- ~~b) Územní plán navrhuje vybudování tlakové splaškové kanalizace, nespecifikuje však její technické provedení.~~⁸⁰
- ~~c) Územní plán stabilizuje plochu stávající čistírny odpadních vod v severní části zastavěného území obce.~~⁸¹
- 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.

⁷³ Výkres č. 4 není dosud součástí dokumentace.

⁷⁴ Nadbytečné, platné předpisy platí i bez ÚP.

⁷⁵ Jedná se o textovou část odůvodnění.

⁷⁶ PRVaK je oborovou koncepční dokumentací, platnost tohoto dokumentu není navázána na ÚP.

⁷⁷ Jedná se o textovou část odůvodnění.

⁷⁸ Veřejně prospěšné stavby vodovodu stanovené územním plánem se Změnou č. 1 ÚP vypouští z důvodu realizace, neaktuálnosti nebo vymezení na pozemcích obce.

⁷⁹ PRVaK je oborovou koncepční dokumentací, platnost tohoto dokumentu není navázána na ÚP.

⁸⁰ Kanalizace zakončená ČOV již byla realizována.

⁸¹ Jedná se o textovou část odůvodnění.

- d) Kanalizační stoky budou vedeny **přednostně po veřejných prostranstvích, pokud možno, ve veřejných prostorech**. Tam, kde to možné není, budou trasy úseky kanalizačních stok ~~stanoveny veřejně prospěšnými stavbami~~ stanoveny v rámci regulačních plánů nebo v jiných návazných řízeních.⁸²
- 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) ~~a)~~ 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) ~~b) Územní plán navrhuje výstavbu nezbytných nových distribučních trafostanic 22/0,4 kV v zastavitelných plochách dle výkresů č. 2 a č. 4, včetně podzemního přívodního vedení.~~ Umístění dalších trafostanic **může musí** 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 budou** na plynovodní síť napojeny STL přívodem ~~s NTL regulací pro každý objekt~~.⁸³

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 **Spoje**⁸⁴

- a) Služby elektronických komunikací v obci budou zajišťovány rozvojem stávajících systémů.
- ~~a) Stávající systém spojů vyhovuje a umožňuje další rozvoj v rozvojových plochách dle výkresů č. 2 a č. 4.~~

⁸² Veřejně prospěšné stavby kanalizace stanovené územním plánem se Změnou č. 1 ÚP vypouští z důvodu realizace, neaktuality nebo vymezení na pozemcích obce.

⁸³ Jedná se o podrobnost mimo měřítko územního plánu.

⁸⁴ Aktualizace terminologie.

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 rovněž navrhuje** 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.

D.5. Ochrana obyvatel⁸⁵

D.5.1. Zabezpečení civilní ochrany.

~~Potřeby civilní ochrany a její materiální zabezpečení budou zajišťovány podle schváleného Havarijního plánu obce a podle Havarijního a krizového plánu Středočeského kraje. Materiály civilní ochrany a humanitární pomoci nejsou na území obce skladovány. Přesunuty byly do skladů HZS Středočeského kraje a v případě potřeby bude zřízeno výdejní centrum, a to v objektu obce nebo v hasičské zbrojnici.~~

~~Nouzové zásobování obyvatelstva vodou bude prováděno z hydrantových hlavie osazených ve vzdálenosti cca 150 m na zásobovacích řadecích veřejného vodovodu, případně eisternami s pitnou vodou po silniční síti obce Záruby do prostoru distribuce na veřejných prostranstvích obce, která jsou vymezena ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“~~

~~Veřejný vodovod Záruby zásobuje cca 95 % obyvatelstva obce. Vodovodní síť po dobudování v zastavitelných plochách a plochách přestavby bude možno považovat za vyhovující.~~

~~Veřejný vodovod Záruby je napojen na vodovodní soustavu Brandýs n. L. – Stará Boleslav, z které jsou zásobovány obě místní části Záruby a Martinov s perspektivou dalšího rozšíření západním směrem a případně možným propojením s oblastním vodovodem Kladno – Slaný – Kralupy – Mělník.~~

~~Nouzové zásobování vodou, včetně průběžné kontroly kvality vody je dále možné provádět z nyní odstaveného staršího vodovodu s některými uličními řady nevyhovujícího~~

⁸⁵ Tato kapitola není součástí výroku ÚP, náleží do textové části odůvodnění. Koordinační výkres je součástí odůvodnění ÚP, nemůže proto definovat grafické prvky výroku ÚP.

profilu a z rovněž odstavených veřejných studen.

- Z hlediska účinného hasebního zásahu se navrhuji následující odběrná místa vody:
- veřejný vodovod obce (po dobudování zásobovací rozvodné sítě)
 - vodní plochy na území, zakreslené ve výkresu č. 4: „Koordinační výkres“

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

Jako plocha pro vyvezení nebezpečných látek v případě mimořádné události či ohrožení obyvatel je určen areál ČOV, v k.ú. Záryby.

Záryby jsou zásobovány elektrickou energií z nadřazené VVN sítě venkovním vedením VN. V zastavěných územích je síť VN většinou vedena podzemním kabelovým rozvodem. V řešeném území je 9 trafostanic různého provedení a výkonu. Rozvodná síť NN je provedena zčásti jako kabelová, avšak v řadě lokalit na okrajích zastavěného území jsou v provozu staré nadzemní rozvody. Správní území obce Záryby je napojeno na nadřazené rozvodny 110/22 kV Toušev a Třeboradice. Řešením alternativního zásobování obce elektřinou je operativní zásobování místní sítě z jiné rozvodny.

D.5.2. Ukrytí obyvatelstva řešeného území v případě mimořádných událostí.

V Zárybech nejsou ani obcí, ani Hasičským záchranným sborem provozovány žádné podzemní nebo tlakově odolné úkryty CO. V minulosti vytypované prostory nouzového ukrytí (téměř ve všech běžných stavebních objektech a zejména pro válečný stav) jsou pouze archivovány a nejsou aktivní. Ukrytí je plánováno výhradně v protiradiačních úkrytech, budovaných po vyhlášení stupňů pohotovosti svépomocí obyvatelstva (PRÚ—BS)

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

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

D.5.3. Ohrožení obyvatelstva možnou průmyslovou havárií, havárií na pozemních komunikacích a produktovodech, spojených s únikem škodlivých látek.

Správní území obce Záryby je vzdáleno cca 7 km od areálu chemické výroby Spolana Neratovice, a.s. V případě mimořádné události spojené s únikem nebezpečných látek (např. chlor, čpavek, propylen) může se obec nacházet v ohroženém prostoru. Jednotlivé varianty mimořádných událostí spojených s únikem nebezpečných látek, které mohou ohrozit obyvatelstvo obce, jsou popsány v havarijních kartách, uložených na Obecním úřadu v Zárybech. V Zárybech nejsou žádné objekty s větším množstvím nebezpečných látek. Řešené území může být ohroženo možnou průmyslovou havárií produktovou—VTL plynovodů. Návrh územního plánu respektuje schválenou koncepci zásobování obce plynem ve Změnách č. 1 a 2 ÚPO Záryby. V nové zástavbě se provádí pouze STL rozvod s NTL redukční stanicí pro každý z objektů. S výjimkou několika okrajových lokalit je plyn rozveden po celém zastavěném území. Za opatření týkající se možné havárie STL plynovodů jsou odpovědní jeho provozovatelé. Havarijní plány jsou uloženy u Hasičského záchranného sboru, a provozovatelů produktovodů.

V Zárybech není žádný subjekt zařazený podle zákona o prevenci závažných havárií do skupiny B ve smyslu zákona č. 59/2006 Sb., (se zpracovanou bezpečnostní zprávou, plány

fyziké ochrany objektu a vnitřním havarijním plánem). Nebyly proto stanoveny krajským úřadem žádné zóny havarijního plánování, jakožto území v okolí objektu nebo zařízení, v němž by krajský úřad uplatňoval požadavky havarijního plánování formou vnějšího havarijního plánu.

Ohrožení řešeného území představuje transport nebezpečných látek po železniční trati č. 074, silnici II/101 a silnicích III. třídy, procházejících územím obce. V případě havárie s únikem neznámých látek bude neprodleně vyrozuměn Hasičský záchranný sbor a Policie ČR.

D.5.4. Vyrozumění a varování obyvatelstva

Obec Záryby je zařazena do Jednotného celostátního systému varování obyvatelstva v případě jeho ohrožení. V obci je umístěna na střeše budovy hasičské zbrojnice elektronická siréna.

Hranice garantované technické slyšitelnosti varovné sirény je 1 500 m.

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

D.5.5. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní a povodní Q₁₀₀

V území obce leží záplavové území stoleté vody Labe s vymezenou aktivní zónou. Křivky Q 100 dalších drobných vodotečí, protékajících obcí, nebyly vymezeny. Záplavová území při místním vzdušném vodní hladiny v důsledku extrémních přívalových srážek jsou v návrhu rozvojových zón obce respektována a navrhovaná zástavba do nich nezasahuje (viz „Hlavní výkres – urbanistická koncepce a uspořádání krajiny“). Záplavové území povodně Q 100, jeho aktivní zóna jsou zakresleny v grafické části systému GIS Středočeského kraje a ve výkresu č. 4: „Koordináční výkres“ v měřítku 1:5000. Do severozápadního okraje nezastavěného území obce zasahuje území zvláštní povodně Labe, které je rovněž zakresleno ve výkresu č. 5: „Koordináční výkres“.

D.5.6. Objekty zvláštního významu – objekty možného napadení

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

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 Uspořádání krajiny a využití ploch.

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

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

~~Charakteristické je velmi nízké zastoupení lesů (cca 1 %) a nízký koeficient ekologické stability 0,10.~~⁸⁶

~~Výše uvedené uspořádání~~ Uspořádání krajiny je prostorově vymezeno ~~a zakresleno~~ ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres ~~—urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny~~“.

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 jsou v územním plánu~~ 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).
- ~~Vymezení~~ Uspořádání zastavitelných ploch ~~zohlední musí vyhovět požadavkům na vnitřní funkčnost sídel, minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy a pozemků určených k plnění funkcí lesa a~~ zachování uceleného obrazu sídla při respektování pohledových horizontů.⁸⁷

~~Způsob využití navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby uspořádání krajiny negativně neovlivní.~~⁸⁸

E.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití⁸⁹ a stanovení podmínek pro změny jejich využití.

E.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Záryby byly ~~v rámci nezastavěného území použity následující plochy s rozdílným způsobem využití: Nezastavěné plochy území obce Záryby se z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití člení na:~~⁹⁰

- ~~• ZV – zeleň na veřejných prostranstvích~~
- PV – Veřejná prostranství
- ZS – Zeleň ~~zeleň~~ soukromá a vyhrazená
- ZO – Zeleň ~~zeleň~~ ochranná a izolační
- ZP – Zeleň ~~zeleň~~ přírodního charakteru
- DS – Dopravní infrastruktura – silniční
- DZ – Dopravní infrastruktura – železniční
- W – Plochy ~~plochy~~ vodní a vodohospodářské
- NZ – Plochy ~~plochy~~ zemědělské
- NL – Plochy ~~plochy~~ lesní
- NP – Plochy přírodní⁹¹
- NT – Plochy ~~plochy~~ těžby nerostů

⁸⁶ Jedná se o text odůvodnění – informace o území.

⁸⁷ Ustanovení se upravuje tak, aby mělo charakter pokynu pro rozhodování v území.

⁸⁸ Jedná se o text odůvodnění.

⁸⁹ Kapitola se upravuje na základě požadavku úpravy struktury a obsahu textové části.

⁹⁰ Obsah byl věcně aktualizován.

⁹¹ Plochy přírodní se doplňují Změnou č. 1 ÚP na základě požadavku § 16 odst. 2) vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění.

~~Krajinný ráz a funkce neurbanizovaných území dále dotvářejí některé plochy s primární odlišnou dominantní funkcí, jako např. plochy veřejných prostranství PV.~~⁹²

Plochy ~~nezastavěného území obce~~ s rozdílným způsobem využití jsou zakresleny ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres ~~urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny~~“.

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, ⁹³ K4, K5a, K5b ⁹⁴
plochy přírodní	Plochy přírodní (NP)	K6, K7a, K7b, K8a, K8b, K9 ⁹⁵

E.4. ~~E.3.~~ Územní systém ekologické stability ~~a prostupnost krajiny.~~

Součástí ÚP Záryby jsou ~~navržené, jednoznačně prostorově definované~~ 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 ~~NRBK 30 a NRBK 31~~⁹⁶ 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. ~~Některé plochy v biokoridoru jsou navrženy jako maloplošná chráněná území.~~⁹⁷

Do osy nivní jsou vložena biocentra LBC 179 Zárýbsko 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.

⁹² Jedná se o text odůvodnění, informaci.

⁹³ Kódy ploch změn v krajině se doplňují pro dříve vymezené plochy změn v krajině ZP, protože v dosud platné dokumentaci chybějí.

⁹⁴ K4, K5a a K5b jsou plochy dříve vymezené pro nefunkční úseky ÚSES - lokální biokoridory (na orné půdě), Změnou č. 1 ÚP se zde doplňuje návrhová plocha Zeleň přírodního charakteru (ZP).

⁹⁵ Pro úseky biocenter vymezených na orné půdě se Změnou č. 1 ÚP vymezují navržené plochy přírodní, plochy změn v krajině.

⁹⁶ Neplatné číslování.

⁹⁷ Návrh MCHÚ není předmětem územního plánování.

Regionální biocentra

RBC 1456 Proboštské rybníky⁹⁸

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 – K10⁹⁹

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

Lokální biocentra

LBC 179 Zárýbsko¹⁰⁰ – ~~V severní části řešeného území se vyskytuje lokální biocentrum (LBC 179) – Zárýbsko (součást návrhu maloplošného chráněného území).~~ 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.

~~Plocha cca 4 ha.~~

~~Část řešeného území leží v ochranném pásmu nadregionálních biokoridorů, které má rozsah 2 km od jejich osy.~~

~~V nadregionálním biokoridoru se mimo výše charakterizované LBC Zárýbsko nacházejí:~~

RBC 1476 – Křenek¹⁰¹ ~~(v jiných zdrojích označeno jako RBC 18) velmi cenné mokřady, rašeliniště a zamokřené louky. Ve vytěžených lokalitách po těžbě šterkopísků jsou vodní plochy, zbytek území zaujímají mokřady a nevyužívané louky. Je to cenná lokalita výskytu vzácných a chráněných rostlin, vodního ptactva, obojživelníků a bezobratlých, zejména hmyzu.~~

~~Plocha RBC 1476 je cca 100 ha.~~

~~Nejcennější část biocentra je vyhlášena jako VKP 99 – Křenecký luh, který zahrnuje rozsáhlé rašeliniště, z části vytěžené, s výhodnými podmínkami pro úkryt a hnízdění vodního i zpevného ptactva a obojživelníků o ploše přibližně 38 ha.~~

RBC 1477 – Slepé rameno Labe¹⁰² jsou cenná společenstva vodní i nivní. Leží v k.ú. Kostelec nad Labem, pro řešené území obce Zárýby je důležitým vazebným biocentrem.

LBC 180 – Mokrá louka¹⁰³ – 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.

~~Plocha je cca 6 ha.~~

LBC 181¹⁰⁴ ~~– Výmoly – vymezené funkční biocentrum – mokřadní společenstva, nevyužívané vlhké louky a mokřady. Rozbahněné půdy porostlé třtinou a rákosem.~~

⁹⁸ RBC vymezeno v grafické části v souladu se ZÚR SK, ale chybí v textové části.

⁹⁹ RBK vymezen v grafické části v souladu se ZÚR SK, ale chybí v textové části.

¹⁰⁰ LBC uvedeno v textové části, ale chybí vymezení v grafické části (zahrnuto jako NRBK).

¹⁰¹ Toto biocentrum do řešeného území nezasahuje.

¹⁰² Toto biocentrum do řešeného území nezasahuje.

¹⁰³ LBC uvedeno v textové části, ale chybí vymezení v grafické části (zahrnuto jako NRBK).

¹⁰⁴ Toto biocentrum do řešeného území nezasahuje.

~~Plochu má cca 9 ha.~~

Ostatní lokální biocentra ¹⁰⁵

LBC Olšina u Labe
LBC V Žabrově
LBC Na Vitíně
LBC Na Okrouhlíku

106

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

Lokální biokoridory ¹⁰⁷

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

~~Vymezeným prvkům ÚSES poskytují v území oporu interakční prvky.~~ ¹⁰⁸

~~IP 1 „stoka G“;~~

~~IP 2 meliorační strouha;~~

~~IP 3 mladá olšina~~

~~IP 4 rákosiny, budou odtěženy schválenou těžbou štěrkopísků~~

~~IP 5 polní pěšina, bude odtěžena a obnovena~~

~~IP 6 okraj lesa~~

Významné krajinné prvky ¹⁰⁹

~~Z definice významných krajinných prvků (zákon 114/1992 Sb.) je zřejmé, že část řešeného území leží v zákonem vymezeném VKP – údolní nivě. VKP ze zákona představují rovněž blízké vodoteče – Labe a menší toky či porosty podél vodotečí.~~

~~Registrovaný významný krajinný prvek Lom u Martinova se nachází mezi okrajem zastavěného území sídla Martinov a levým břehem Labe. Je zakreslen ve výkresu č. 4.~~

Zvláště chráněná území přírody. ¹¹⁰

~~V řešeném území není a ani se v jeho nejbližším okolí nenachází vyhlášené zvláště chráněné území (dle zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění).~~

~~V severní a východní části zasahuje do řešeného území navržené maloplošné chráněné území Zárýbsko, které bylo pro své přírodovědné hodnoty využito jako upřesněná trasa NRBK K10/N.~~

~~Do severozápadní části řešeného území okrajově zasahuje Evropsky významná lokalita Polabí u Kostece soustavy Natura 2000 (Přírodní památka) – viz výkres č. 4 a č. 5.~~

Prvky **územního** systému ekologické stability jsou v **návrtu** ÚP vymezeny **částečně jako navržené, tedy nefunkční – viz ve výkrese č. 2: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny“ a č. 5: „Koordinační výkres“** ¹¹¹ v měřítku 1: 5000.

¹⁰⁵ Dříve vymezeným LBC byly Změnou č. 1 ÚP doplněny názvy a doplňují se do textové části.

¹⁰⁶ Plochy přírodní se doplňují Změnou č. 1 ÚP na základě požadavku § 16 odst. 2) vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění.

¹⁰⁷ Dříve vymezeným LBK byly Změnou č. 1 ÚP doplněny názvy a doplňují se do textové části.

¹⁰⁸ Interakční prvky nejsou v grafické části ÚP vymezeny.

¹⁰⁹ Jedná se o textovou část odůvodnění – informace o zasahujících limitech využití území.

¹¹⁰ Jedná se o textovou část odůvodnění – informace o zasahujících limitech využití území.

¹¹¹ Koordinační výkres je součástí odůvodnění ÚP a nemůže proto definovat grafické prvky výroku ÚP.

E.5. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny se zajišťuje **využitím plným respektováním** stávající cestní sítě a posiluje návrhem cyklotrasy a ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství dle výkresu č. 2: „Hlavní výkres“ ³.

E.6. ~~E.4.~~ Ochrana před povodněmi.

~~Hydrologicky spadá zájmové území do povodí Labe, základní erozní bázi a odvodňovací osou je přímo řeka Labe (č.h.p. 1-05-04, tj. Labe před soutokem s Jizerou až po soutok s Vltavou). Generelní směr toku řeky Labe je v této oblasti od JV k SZ se spádem pouze několik promile.~~

~~Území se vyskytuje v úvodí Labe, resp. v povodí umělé strouhy Borecká svodnice, jež ústí do mrtvého ramene Labe pod jezem v Kosteletě (hydrologické pořadí 1-05-04-019). Do Borecké svodnice ústí zprava bezejmenný tok, odtékající z vytěžené zatopené pískovny Ovčáry.~~

~~Úroveň hladiny vody v Labi a jeho průtoky jsou antropogenně ovlivňovány z důvodu udržení lodní dopravy na Labi. Dlouhodobý průtok Labe nad soutokem s Hlavnovským potokem činí 96,8 m³·s⁻¹.~~

~~Hranice záplavového území 100-leté vody a aktivní zóna záplavového území jsou patrné z výkresu č. 5: „Koordinační výkres“.~~¹¹²

~~Ochrana území před přívalovými dešti a retence dešťových vod v území je řešena se posilují návrhem ploch zeleně, polyfunkčních a prvků ÚSES a návrhem nových úseků veřejné vsakovací dešťové kanalizace~~¹¹³ ~~dle výkresu č. 3: „Koncepce dopravní a technické infrastruktury“ v měřítku 1 : 5000.~~¹¹⁴

E.7. ~~E.5.~~ Dobývání ložisek **Ložiska** nerostných surovin a jejich využití.

V řešeném území probíhá těžba šterkopísků na nevýhradním ložisku Zárby-Křenek (~~5273100~~) a jejich následná úprava. ÚP vymezil pro těžbu plochu s rozdílným způsobem využití: Plochy těžby nerostů (NT).

~~Plocha ložiska zasahuje i na území sousedních obcí Křenek, Ovčáry a Kostelec nad Labem. Těžba využívá k úpravě suroviny stávající technologický aparát společně s technickým zázemím sloužící provozu a pracovníkům v pískovně Křenek. Toto technické zázemí je spojeno účelově vybudovanou dočasnou komunikací s pevným povrchem se silnicí III/10158 a dále se silnicí II/101. Těžba plynule navazuje na těžbu v pískovně Křenek. Plocha ložiska je tvořena pozemky se zemědělskou půdou. Zásoby suroviny se nacházejí nad i pod úrovní hladiny podzemní vody. Dobývání je prováděno v jednom řezu v celé ploše ložiska z vody. Vlastní těžbě předchází skrývka ornice a podorníci. Těžba se provádí za podmínek, stanovených vydanou změnou č. 3 ÚPO Zárby.~~

~~Zastavitelné území obce Zárby není nijak ovlivněno výskytem ložisek nerostných surovin. Poddolovaná území ani vlivy starší těžby se na řešeném území nevyskytují. Do řešeného území nezasahují ani aktivní či pasivní sesuvná území, avšak mohou se projevit dlouhodobé důsledky na něm provedených zemních prací. Ložiska nerostných surovin jsou zakreslena ve výkresu č. 4: „Koordinační výkres“.~~¹¹⁵

E.8. ~~E.6.~~ Protierozní opatření.

Návrhem ÚP Zárby se nenavrhují specifická protierozní opatření. Protierozní funkci

¹¹² Koordinační výkres je součástí odůvodnění ÚP a nemůže proto definovat grafické prvky výroku ÚP.

¹¹³ Dešťová kanalizace není v ÚP navržena.

¹¹⁴ ÚP neobsahuje výkres „Koncepce dopravní a technické infrastruktury“.

¹¹⁵ Jedná se o informativní text, náležící do textové části odůvodnění. Zmíněná Změna ÚPO již není v platnosti.

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.

E.7. Hygiena životního prostředí

~~Územní plán přistupuje k problematice hygieny životního prostředí z několika hledisek: kvalita ovzduší, kvalita vody, odpady, hluk, radonové riziko a brownfields.~~

~~Územní plán podmiňuje nově vymezené plochy výrobou návrhem a realizací opatření pro omezení negativního dopadu na životní prostředí v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Dále s ohledem na snížení hluku v území, územní plán stabilizuje a nově vymezuje plochy zeleně (ZO, ZV).~~

~~Územní plán stabilizuje plochu čistírny odpadních vod na pozemku p.č. 592/1 v k.ú. Záryby (viz výkres č. 2). Územní plán nevymezuje nové skládky odpadů ani plochy asanace.~~

~~Na většině správního území Záryby se nachází nízké až střední radonové riziko. Územní plán v této věci nestanoví žádná specifická opatření.~~¹¹⁶

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 vymezení 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). ~~Plochy změn uvnitř zastavěného území jsou plochy přestavby, plochy změn vně zastavěného území jsou zastavitelné plochy a plochy nezastavěného území (zeleň, plochy zemědělské, lesní, vodní a vodohospodářské).~~¹¹⁷

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.

¹¹⁶ Jedná se o informativní text, náleží do textové části odůvodnění.

¹¹⁷ Uvedené tvrzení není v souladu s definicí pojmu „plocha přestavby“ v § 2 odst. 1, písm. 1) stavebního zákona: „plocha vymezená v územním plánu ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území“; dosud nezastavěné proluky v zastavěném území jsou zastavitelnými plochami. Dále dokumentace opomíjí pojem „plocha změny v krajině“, definovaný v § 2 odst. 1, písm. k) stavebního zákona.

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 umístování staveb.**

Další podmínky využití: ~~dále obecně pro všechny plochy~~ 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**“, ¹¹⁸ „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 m², 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** ¹¹⁹ ~~ve volné zemědělské krajině~~, 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.
- Umístování staveb, zařízení a ostatních opatření pro těžbu nerostů v nezastavěném území ~~obce~~ 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:

¹¹⁸ Hlavní využití není možné zahrnout do přípustného využití, pojmy jsou věcně navzájem vylučné.

¹¹⁹ Pojem definován v § 2, odst. 1 písm. f) stavebního zákona.

Opatření z hlediska vlivů na půdu

- Při povolování obytné zástavby postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost území, obslužnost neodňatých zemědělsky obhospodařovaných pozemků, funkčnost investic do půdy, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nepevných 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 úpravu 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 nejblíže 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 ~~funkčního~~ 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**¹²⁰ 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 umísťování do samostatných izolovaných monofunkčních objektů.

Další podmínky využití:

- Plochy zeleně ve stabilizované ploše BH jsou územně chráněny a tudíž nezastavitelné. Jednotlivé výjimečné případy jejich odlišného využití se podmiňují **řádným odůvodněním, prokazujícím respektování zachování** prostupnosti území, ~~příslušných podmínek prostorového uspořádání~~ a zásad ochrany krajinného rázu.¹²¹
~~Nové zastavitelné plochy BH se nevymezují~~¹²²

Podmínky prostorového uspořádání:

- Hladina zástavby stabilizované plochy BH zůstane zachována.

~~BI – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – ČISTÉ~~¹²³

Hlavní využití:

- ~~• bydlení v různých typologických formách rodinných domů~~

¹²⁰ Stanoveno na základě požadavku Obsahu Změny č. 1 ÚP, bod 7).

¹²¹ Formulace je příliš obecná, nekonkrétní.

¹²² Jedná se o pouze informaci planoucí z koncepce ÚP.

¹²³ Do uvedeného druhu plochy nejsou po Změně č. 1 ÚP zařazeny žádné plochy, regulace se proto ruší.

Přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty;
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci;
- parkovací a odstavná stání pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

- služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy;
- zařízení lokálního významu: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby (pensiony, 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, pokud jejich provoz nenarušuje podmínky zdravého bydlení
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

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, parkování automobilů nad 1,5 t s výjimkou dopravní obsluhy, ubytovny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální výměra parcel pro výstavbu rodinného domu se stanovuje 800 m², pokud specifické podmínky využití jednotlivých ploch nestanoví jinak.
- koeficient zastavění pozemku = 0,3, tj. nejvýše 30 % výměry pozemku smí být zastavěno
- intenzita využití pozemků — koeficient zeleně minimálně 0,6 (tj. 60 % z celkové plochy pozemku)
- Individuální, samostatně stojící RD jsou maximálně o dvou nadzemních podlažích s podkrovím, o výšce objektů po korunní římsu max. 8—10 m
- Srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku. Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.
- Pozemky rodinných domů a zahrady nemohou být používány jako trvalé skladištní a skládkové plochy, autobazary, skladiště šrotu apod., či pro stánkový prodej.
- Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení
- 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)
- ~~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 m² a splňující požadavky § 20 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů~~

- Při umístění stavby hlavní pro bydlení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa

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 v platném znění
- 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
- pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení

Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy BI	Specifická podmínka využití
Stávající stabilizované plochy	Novostavby RD budou připojeny ke kanalizaci a vodovodu pro veřejnou potřebu. Pokud v územním řízení nebude prokázána kapacitní dostatečnost veřejného vodovodu, je podmínkou připojení na veřejný vodovod rekonstrukce a rozšíření kapacity veřejné vodovodní sítě.

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ¹²⁴

Hlavní využití:

- **Bydlení** ~~bydlení~~ v rodinných domech venkovského typu.

Přípustné využití:

- stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení v rodinných domech venkovského typu, stavby a zařízení, které mohou být umístěny na pozemku rodinného domu,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.),
- ~~hotelové a~~¹²⁵ 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

¹²⁴ Název plochy s RZV sjednocen se zbytkem dokumentace.

¹²⁵ Stanoveno na základě požadavku Obsahu Změny č. 1 ÚP, bod 7).

kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),

- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do kapacity 3 velkých dobytčích jednotek pro nepodnikatelské využití,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- novostavby pro bydlení v bytových domech,
- **stavby hotelového typu¹²⁶ a ubytovny.**

Podmínky prostorového uspořádání:

- **Koeficient ~~koeficient~~** zastavění pozemku max. 0,30 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku).
- **Intenzita ~~intenzita~~** využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,6 (tj. 60 % z celkové plochy pozemku) **u zastavitelných ploch a ploch přestavby.**¹²⁷
- **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.**¹²⁸
- Minimální výměra parcel pro výstavbu rodinného domu se stanovuje 800 m²; **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 stavbou¹²⁹, ~~pokud specifické podmínky využití jednotlivých ploch nestanoví jinak.~~¹³⁰**
- **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 m². ~~a splňující požadavky § 20 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů~~**¹³¹
- 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.**¹³²

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.**

¹²⁶ Stanoveno na základě požadavku Obsahu Změny č. 1 ÚP, bod 7).

¹²⁷ U stabilizovaných ploch je požadavek dodržení min. % zeleně problematický s ohledem na nemožnost ji vymezit ve starší zástavbě.

¹²⁸ Ustanovení k ploše Z17 přemístěno z tabulky níže.

¹²⁹ Stanoveno na základě požadavku Obsahu Změny č. 1 ÚP, bod 6).

¹³⁰ Specifické podmínky jinde v textu ÚP stanoveny nejsou.

¹³¹ Nadbytečný odkaz na zákonné ustanovení.

¹³² Podmínka přeformulována a přesunuta z níže uvedené tabulky. Plocha P3 se Změnou č. 1 ÚP formálně označuje Z19 (BV). Plocha P7 byla již byla zastavěna a mění se na plochu stabilizovanou.

- Srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku. ~~Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.~~¹³³
- ~~Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem.~~¹³⁴ Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení.

Další podmínky využití:

- ~~U zastavitelných ploch pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.~~¹³⁵
- ~~všechny nové RD budou vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1 : 1,5 (2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)~~¹³⁶
- ~~Při umísťování stavby hlavní pro bydlení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa~~¹³⁷
- Po obvodě všech parcel se vylučuje oplocení o výšce větší než 200 cm od rostlého terénu, měřeno ze strany veřejné komunikace nebo nezastavěného území.
- ~~Pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení~~¹³⁸
- Novostavby, stavby po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu.
- V ~~rozvojových~~ zastavitelných plochách a plochách přestavby, ~~navržených návrhem ÚP~~ bude respektován ~~charakter kontextu s charakterem~~ okolních zastavitelných ploch, ~~případně ploch současně~~ zastavěného území ~~obce~~. Bude respektováno ~~dané~~ měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný příměstský charakter zástavby a venkovský charakter osídlení v okrajových částech obce. Hmota a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické prvky s cílem zachování struktury a charakteru zástavby a hodnoty krajinného rázu ~~a celkové měřítko krajiny.~~¹³⁹ ~~Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin~~¹⁴⁰

Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy BV	Specifická podmínka využití ¹⁴¹
Všechny stabilizované plochy BV. ¹⁴²	V případě výstavby RD musí být připojeny do kanalizace pro veřejnou potřebu
Z5. ¹⁴³	Při umístění RD bude respektována hranice záplavového území Q₁₀₀ a jeho aktivní

¹³³ Vyplývá z § 21 odst. 3) vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění.

¹³⁴ Vyplývá z § 20 odst. 4) vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění.

¹³⁵ Vyplývá z platných ustanovení.

¹³⁶ Duplicitní text.

¹³⁷ Umístění staveb bude řešeno v návazných řízeních. V ploše Z1 (BV) je požadavek v rozporu s řešením RP4, v ploše P3 (BV) nelze splnit vůbec.

¹³⁸ Požadavek takto plošně uplatnění nemá opodstatnění.

¹³⁹ Pojem nejasného obsahu.

¹⁴⁰ Není předmětem územního plánování.

¹⁴¹ Podmínky o počtu bytů a max. výšce zástavby byly přemístěny do příslušných odstavců výše.

¹⁴² Nejedná se o specifickou podmínku konkrétní plochy, ale o „další podmínku“, text byl přemístěn do předchozí kapitoly.

¹⁴³ Ustanovení je nadbytečné, protože plocha Z5 (BV) se nachází mimo záplavové území a pásmo pro správu toku Labe (10 m od břehové hrany) nemůže do ploch zasáhnout (tok je cca 80 m vzdálen).

	zóny a ochranné pásmo vodního toku
Z1 ¹⁴⁴	V ploše bude umístěno maximálně 25 RD s maximálně 30 byty.
Z2	V ploše bude umístěno maximálně 48 RD s maximálně 50 byty.
Z5 ¹⁴⁵	V ploše bude umístěno maximálně 9 RD s maximálně 10 byty.
Z9a, Z9b	V ploše obou plochách dohromady bude umístěno maximálně 75 RD s maximálně 75 byty. Podrobné podmínky využití plochy, včetně vymezení veřejného prostranství dle § 7, odst. 2, budou stanoveny regulačním plánem RP1 (plocha Z9a) a RP2 (plocha Z9b).
Z11	V ploše bude umístěno maximálně 1 RD s maximálně 1 bytem. Je přípustná velikost parcely minimálně 600 m ² .
Z12	V ploše bude umístěno maximálně 46 RD s maximálně 50 byty.
Z13	V ploše bude umístěno maximálně 9 RD s maximálně 9 byty.
Z14a ¹⁴⁶	V ploše bude umístěno maximálně 2 RD s maximálně ... byty.
Z14b	V ploše budou umístěny maximálně 3 RD s maximálně 3 byty.
Z17	V ploše bude umístěno maximálně 1 RD s maximálně 2 byty, 1 nadzemním podlažím + případně podkrovím, umístěný maximálně 20 m od silnice.
P1a ¹⁴⁷	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD s maximálně 9 byty.
P1b	V ploše budou umístěny maximálně 2 RD.
P2 ¹⁴⁸	V ploše budou umístěny maximálně 2 RD s maximálně 4 byty.
P3 Z19 část ¹⁴⁹	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD s maximálně 1 bytem.
P7 ¹⁵⁰	V ploše bude umístěno maximálně 8 RD s maximálně 8 byty.
P9 Z22 ¹⁵¹	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD s maximálně 1 bytem.
Z24	V ploše budou umístěny maximálně 2 RD.
Z9b, Z12 ¹⁵²	Změny v území nebudou povolovány před vydáním regulačního plánu RP2.

Zastavitelné plochy nejsou označeny souvislou číselnou řadou z důvodu vyřazení ploch Z3, Z4, Z6, Z7, Z16 z návrhu po společném jednání a potřebné kontinuity vývoje návrhu ÚP¹⁵³

F.2.2. Plochy občanského vybavení

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Hlavní využití:

- plochy převážně občanské vybavenosti – sloužící například 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 m²,¹⁵⁴
- odstavování Odstavování vozidel provozovatelů či vlastníků zařízení na vlastním pozemku,
- parkování Parkování vozidel veřejnosti na plochách k tomu určených a v rozsahu odpovídajícím typu zařízení a jeho provozu,

¹⁴⁴ Počet RD upraven dle projednávaného RP4.

¹⁴⁵ Došlo k částečné zástavbě plochy Z5.

¹⁴⁶ Max. počet RD v ploše je v platném ÚP výrazně nadsazený při stanovené min. výměře parcely 800 m².

¹⁴⁷ Došlo k částečné zástavbě plochy P1, zbylé části se označují P1a a P1b.

¹⁴⁸ Došlo k částečné zástavbě plochy P2.

¹⁴⁹ Plocha P3 se Změnou č. 1 ÚP formálně označuje Z19 (část).

¹⁵⁰ Plocha již byla zastavěna a mění se na plochu stabilizovanou.

¹⁵¹ Plocha P9 se Změnou č. 1 ÚP formálně označuje Z22.

¹⁵² RP3 Martinov pro plochu Z12 již byl vydán.

¹⁵³ Jedná se o text odůvodnění (informace o průběhu projednání).

¹⁵⁴ Doplněno na základě formulace nepřipustného využití v souběhu s odstraněnou vágní formulací hlavního využití.

- **místní** ~~Místní~~ obslužné komunikace, účelové komunikace, nezbytná technická, infrastruktura,
- **plochy** ~~Plochy~~ veřejné či vyhrazené zeleně.

Nepřípustné využití:

- **komerční** ~~Komerční~~ maloobchodní či velkoobchodní prodejní, výrobní, logistická či servisní zařízení,
- **bydlení** ~~Bydlení~~, s výjimkou bytu správce,
- **komerční** ~~Komerční~~ služby živnostenského charakteru s provozní plochou větší než 100 m².

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**,¹⁵⁵
- výšková hladina zástavby – max. 2 NP a podkroví s max. výškou hřebenu 10,5 m nad rostlý terén.

Další podmínky využití:

- **Parcelace** ~~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. ~~Připojení na kanalizaci je možné až po dokončení výstavby kanalizační sítě, včetně ČOV.~~¹⁵⁶

OX – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPECIFICKÉ¹⁵⁷

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 umístěny budovy.

¹⁵⁵ U stabilizovaných ploch je požadavek dodržení min. % zeleně problematický s ohledem na nemožnost ji vymezit ve starší zástavbě.

¹⁵⁶ ČOV Zárby je již realizována.

¹⁵⁷ Plocha Z25 (OX) vymezena Změnou č. 1 ÚP.

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

Hlavní využití:

- objekty, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití ~~území~~:

- 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 infrastruktury⁵.

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 ~~ubytování~~, stravování a obchodní prodej pouze v rámci staveb hlavního využití,¹⁵⁸
- 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 ~~území~~:

- 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.
- ~~• intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,4 (tj. 40 % z celkové plochy pozemku)~~¹⁵⁹

Další podmínky využití:

- ~~• velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a příslušným technickým normám~~¹⁶⁰

¹⁵⁸ Úprava umožňuje umístění např. samostatné prodejny občerstvení v rámci sportovního areálu.

¹⁵⁹ V ÚP nejsou vymezeny zastavitelné plochy a plochy přestavby typu OS. U stabilizovaných ploch je požadavek dodržení min. % zeleně problematický s ohledem na již zastavěné plochy.

¹⁶⁰ Příliš obecné ustanovení.

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Max. zastavěná plocha jednoho nadzemního stavebního objektu (budovy): 25 m².

- ~~Minimální šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu v zastavitelných plochách a plochách přestavby se stanovuje 8 m. Při jednosměrném provozu je možno tuto minimální šířku snížit na 6,5 m~~¹⁶¹
- ~~Minimální šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace, zpřístupňující pozemek bytového domu v zastavitelných plochách a plochách přestavby se stanovuje 12 m. Při jednosměrném provozu je možno tuto minimální šířku snížit na 10,5 m~~¹⁶²

Další podmínky využití:

Nestanovují se

F.2.4. Plochy smíšené obytné

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

- Pozemky **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 zahrnut 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 **Rodinná pobyťová** rekreace,
- služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž

¹⁶¹ Vyplývá z § 22 odst. 2) vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění.

¹⁶² Vyplývá z § 22 odst. 1) vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění.

v území.

Nepřípustné využití:

- zařízení ~~Zařízení~~ a činnosti, jejichž provoz poškozuje hygienu životního prostředí v souvisejícím území,
- stavby hotelového typu a ubytovny¹⁶³.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Koeficient ~~koeficient~~ zastavění pozemku max. 0,30 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku).
- Intenzita ~~intenzita~~ využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,6 (tj. 60 % z celkové plochy pozemku) u zastavitelných ploch a ploch přestavby.¹⁶⁴
- 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 m²; 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.¹⁶⁵ ~~pokud specifické podmínky jednotlivých ploch nestanoví jinak~~¹⁶⁶
- 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 m². ~~a splňující požadavky § 20 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů~~¹⁶⁷
- V zastavitelných plochách Z15b, Z20, Z21a, Z21b, Z26 (SV) může být umístěn v jednom RD pouze 1 byt.¹⁶⁸

Další podmínky využití:

- U ~~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 ~~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. ~~Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.~~¹⁶⁹
- ~~Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem.~~¹⁷⁰ Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena

¹⁶³ Stanoveno na základě požadavku Obsahu Změny č. 1 ÚP, bod 7).

¹⁶⁴ U stabilizovaných ploch je požadavek dodržení min. % zeleně problematický s ohledem na nemožnost ji vymezit ve starší zástavbě.

¹⁶⁵ Stanoveno na základě požadavku Obsahu Změny č. 1 ÚP, bod 6).

¹⁶⁶ Specifické podmínky jinde v textu ÚP stanoveny nejsou.

¹⁶⁷ Nadbytečný odkaz na zákonné ustanovení.

¹⁶⁸ Podmínka přeformulována a přesunuta z níže uvedené tabulky. Plocha P6 již byla zastavěna a mění se na plochu stabilizovanou. Zbylá část plochy P5 se Změnou č. 1 ÚP formálně označuje jako Z20, zbylé části plochy P8 se formálně označují Z21a, Z21b. Plocha Z26 vymezena Změnou č. 1 ÚP nově.

¹⁶⁹ Vyplývá z § 21 odst. 3) vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění.

¹⁷⁰ Vyplývá z § 20 odst. 4) vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění.

- tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení.
- V ~~rozvojových~~ zastavitelných plochách a plochách přestavby, ~~navržených návrhem ÚP~~ bude respektován ~~charakter kontextu s charakterem~~ okolních ploch ~~současně~~ zastavěného území ~~obce~~. Bude respektováno ~~dané~~ měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný příměstský charakter zástavby a venkovský charakter osídlení v okrajových částech obce. Hmoty a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické ~~prvky s cílem zachování struktury a charakteru zástavby a hodnoty~~ krajinného rázu ~~a celkové měřítko krajiny~~.¹⁷¹ ~~Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin~~¹⁷²
 - Novostavby, stavby pro hlavní a přípustné využití po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu.
 - ~~pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení~~¹⁷³

Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy SV	Specifická podmínka využití
Z15b ¹⁷⁴	V ploše bude umístěn budou umístěny maximálně 1 3 RD s maximálně 3 byty .
P5 Z20 ¹⁷⁵	V ploše bude umístěn budou umístěny maximálně 1 3 RD s maximálně 3 byty .
P6 ¹⁷⁶	V ploše bude umístěn maximálně 1 RD s maximálně 1 bytem
P8 Z21a, Z21b ¹⁷⁷	V ploše budou umístěny maximálně 2 3 RD s maximálně 3 byty .
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, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.

• ~~Plochy a koridory cyklotras a cyklostezek~~¹⁷⁸

Přípustné využití:

- ~~místní~~ ~~Místní~~ obslužné komunikace, ~~cyklostezky~~, účelové komunikace,
- ~~a~~ nezbytná technická infrastruktura, ~~které nejsou zahrnuty do jiných ploch,~~
- ~~odpočívky~~ ~~Odpočívky~~ a parkoviště, včetně jejich komerčního i nekomerčního vybavení,
- ~~zařízení~~ ~~Zařízení~~ určená pro krátkodobou relaxaci a odpočinek cestujících,

¹⁷¹ Pojem nejasného obsahu.

¹⁷² Není předmětem územního plánování.

¹⁷³ Požadavek takto plošně uplatnění nemá opodstatnění.

¹⁷⁴ Část plochy již byla zastavěna (Z15a), zbylá část plochy (Z15b) odpovídá výměrou 1 RD.

¹⁷⁵ Část plochy již byla zastavěna. Zbylá část plochy P5 se Změnou č. 1 ÚP formálně označuje jako Z20.

¹⁷⁶ Plocha již byla zastavěna a mění se na plochu stabilizovanou.

¹⁷⁷ Část plochy již byla zastavěna. Zbylá část plochy P8 se Změnou č. 1 ÚP formálně označuje jako Z21a a Z21b.

¹⁷⁸ Nejedná se o hlavní využití, ale přípustné.

- doprovodná ~~Doprovodná~~, ochranná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- ~~Funkce a činnosti v rozporu s vyznačenými dopravními opatřeními~~ ¹⁷⁹
- Stánkový prodej.

Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~při umísťování staveb a zařízení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa~~ ¹⁸⁰

Ostatní podmínky:

- ~~Parametry silnic II. a III. třídy budou odpovídat ustanovením zákona o pozemních komunikacích a platným normám~~ ¹⁸¹
- ~~Minimální šířka veřejných prostranství pro umístění nových úseků místních obslužných komunikací, zpřístupňujících pozemek rodinného domu v zastavitelných plochách a plochách přestavby se stanovuje 8 m. Při jednosměrném provozu je možno tuto minimální šířku snížit na 6,5 m~~ ¹⁸²
- Minimální šířka nových, samostatně vedených cyklostezek ~~dle grafické části dokumentace návrhu ÚP~~ se stanovuje 2,5 m.

DZ – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – ŽELEZNIČNÍ DRÁŽNÍ

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.

~~pozemky, stavby a zařízení pro provoz drážní dopravy.~~ ¹⁸³

Přípustné využití:

- ~~pozemky, stavby a zařízení železničního svršku a železničního spodku,~~ ¹⁸⁴
- ~~pozemky, stavby a zařízení železniční stanice a zastávky včetně budov a mobiliáře,~~
- ~~pozemky, stavby a zařízení železničního zabezpečovacího zařízení,~~
- ~~pozemky, stavby a zařízení železniční napájecí soustavy,~~
- ~~parkovací plochy a objekty pro systém „Park & Ride“;~~ ¹⁸⁵
- ~~doprovodná zařízení pro provoz dráhy (plochy pro nakládku a vykládku a jiné manipulační plochy související s provozem železnice apod.);~~
- 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,
- ~~založení prvků územního systému ekologické stability~~ ¹⁸⁶
- stavby pro civilní ochranu.

¹⁷⁹ Dopravní opatření a organizace dopravy není předmětem územního plánování.

¹⁸⁰ Požadavek u ploch silnic nelze plně dodržet a nemá ani opodstatnění.

¹⁸¹ Vyplývá ze zákonných ustanovení.

¹⁸² Vyplývá z § 22 odst. 2) vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění.

¹⁸³ Úprava formulace hlavního využití tak, aby zahrnovalo celou oblast železniční dopravy.

¹⁸⁴ Uvedené položky jsou součástí hlavního využití.

¹⁸⁵ Na území obce Záryby v rámci ploch DZ není možné takovou plochu umístit.

¹⁸⁶ Plochy pro ÚSES a plochy DZ jsou v případě obce Záryby prostorově vylučné.

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,
- ~~stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,~~¹⁸⁷

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** ~~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 **území**:

- 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.

¹⁸⁷ Duplicita s hlavním využitím.

Další podmínky využití:

- **Nové nové** areály žádným způsobem nebudou poškozovat kvalitu životního prostředí ve stávajících i navržených obytných zónách.
- **Stavby 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 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 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 území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- stavby pro zemědělství, stavby chemické výroby, **stavby hotelového typu**¹⁸⁸ a ubytovny.

¹⁸⁸ Stanoveno na základě požadavku Obsahu Změny č. 1 ÚP, bod 7).

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 plochy~~ zeleně ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby VD jsou územně chráněny ~~a tudíž nezastavitelné~~. Jednotlivé výjimečné případy jejich odlišného využití se podmiňují řádným odůvodněním, prokazujícím respektování prostupnosti území, příslušných podmínek prostorového uspořádání a zásad ochrany krajinného rázu.
- ~~Koeficient zeleně v zastavitelných plochách se stanovuje na minimálně 0,3, tj. minimálně 30 % celkové výměry plochy bude tvořit zeď na rostlém terénu~~¹⁸⁹
- Pro ~~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 stavby~~ pro zemědělskou výrobu, skladování a přidruženou drobnou výrobu.

Přípustné ~~druhy funkčního~~ využití území:

- 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 odpovídajícímu 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 území:

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

¹⁸⁹ Nejedná se o podmínku využití, ale o podmínku prostorového uspořádání, přesunuto do části přípustné využití.

podmíněně přípustným využitím, **stavby hotelového typu**¹⁹⁰ 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.
- ~~pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:~~¹⁹¹

F.2.8. Plochy zeleně

ZO – ZELENĚ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

Hlavní využití:

- ~~Veřejná~~ **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 **území**:

- 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.

¹⁹⁰ Stanoveno na základě požadavku Obsahu Změny č. 1 ÚP, bod 7).

¹⁹¹ Nejsou žádné stanoveny.

Další podmínky využití:¹⁹²

- ~~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~~

ZP – ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

Hlavní využití:

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

Přípustné ~~druhy funkčního~~ využití území:

- 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 drž, 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 území:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěná plocha budovy 70 m²,¹⁹³
- výšková hladina zástavby – 1 NP, max. 6 m nad upravený terén,
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,8.

¹⁹² Nejedná se o podmínky využití, ale o další druhy přípustného využití, přesunuto do části přípustné využití.

¹⁹³ Doplňuje se max. výška a zastavěná plocha staveb z důvodu ochrany krajinného rázu.

Další podmínky využití:¹⁹⁴

- ~~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~~

Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy ZP	Specifická podmínka využití
K1a (ZP) ¹⁹⁵	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:

~~převážně Vyhrazené vyhrazené~~ a soukromé plochy zeleně s okrasným, hospodářským či samozásobitelským využitím, ~~plochy zeleně přechodové zóny mezi zastavěným územím a volnou krajinou.~~

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 m² zastavěné plochy (kůlny, skleníky apod.),¹⁹⁶
- 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.¹⁹⁷

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 území:

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

¹⁹⁴ Nejedná se o podmínky využití, ale o další druhy přípustného využití, přesunuto do části přípustné využití.

¹⁹⁵ Kód plochy dosud v dokumentaci nebyl uveden.

¹⁹⁶ Stanoveno na základě požadavku Obsahu Změny č. 1 ÚP, bod 5).

¹⁹⁷ Přesunuto z podkapitoly „Další podmínky využití“, nejedná se o podmínky, ale způsob využití.

podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

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

~~Další podmínky využití:~~ ¹⁹⁸

- ~~• 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~~

ZV – ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH

Hlavní využití:

- **Veřejně** ~~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 ~~vodohospodářská funkce~~

¹⁹⁸ Nejedná se o podmínky využití, ale o další druhy přípustného využití, přesunuto do části přípustné využití.

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

~~— v aktivní zóně záplavového území Labe se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo jinak souvisejí s vodním tokem, nebo jímž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních a srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury. Dále je v aktivní zóně záplavového území zakázáno těžit nerosty a zeminu způsobem, zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod.~~¹⁹⁹

F.2.10. Plochy zemědělské

NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:

- ~~—~~ Pozemky ~~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,

¹⁹⁹ Toto omezující ustanovení se máj účinkem, protože je přiřazeno k regulaci ploch vodních a vodohospodářských W, na nichž se však výstavba, před níž chrání, neuplatňuje; ochrana před velkými vodami se týká až území sousedících, vymezených však jinými plochami s RZV. Nadto se jedná o citaci zákonného ustanovení § 67 odst. 1) zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), tj. ustanovení je platné bez ohledu na ÚP a je proto nadbytečné a při změně zákona zavádějící.

- protierozní a protipovodňová opatření, travní porosty se solitérními 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, ~~a které musí být projednáno dle platných právních předpisů~~²⁰⁰
- doprovodné zemědělské stavby do plochy 70 m² (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 m²,
- výšková hladina zástavby – 1 NP, max. 6 ~~12~~ m nad upravený terén,²⁰¹
- při umístění nových zemědělských staveb bude respektována vzdálenost 50 m od hranice lesních pozemků.

Další podmínky využití:

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

²⁰⁰ Nadbytečné ustanovení, vyplývá ze zákonných předpisů.

²⁰¹ Upravuje se max. výška a doplňuje se max. zastavěná plocha staveb z důvodu ochrany krajinného rázu.

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 nádrže, 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 m², ~~Nestanovují se~~²⁰²
- 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 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.)

²⁰² Doplnuje se max. výška a zastavěná plocha staveb z důvodu ochrany krajinného rázu.

- 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. ~~F.2.12.~~ 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 Zárybsku 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.

— ~~Těžba a zpracování ložiska kameniva Křenek v rámci stanoveného dobývacího prostoru a za stanovených podmínek~~

Přípustné využití:

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

~~Podmíněně přípustné využití:~~²⁰³

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

Nepřípustné využití:

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

²⁰³ Není uvedena žádná podmínka.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nestanovují ~~nestanovují~~ se.

F.2.14. ~~F.2.13.~~ Základní podmínky pro ochranu struktury a charakteru zástavby a krajinného rázu²⁰⁴

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 umísťována.

2. Dochovaná urbanistická struktura, měřítko, základní hmotové členění zástavby jsou hodnotami, které návrh nové zástavby bude respektovat. Při umísťování novostaveb a povolování přestaveb stávajících objektů nepřekročí jejich výška hladinu zástavby na sousedních plochách.

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 ~~KTERÁ~~ 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, ~~veřejně prospěšných~~ 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.

²⁰⁴ Nástroje ochrany krajinného rázu směřují k regulaci vzhledu a působení sídla v krajině. Uvedené podmínky spíše směřují k regulaci charakteru zástavby s cílem zajištění příhodného obytného prostředí.

Index	Stavba
WT 01 ²⁰⁵	Rozšíření sítě kanalizace pro veřejnou potřebu
WT 02 ²⁰⁶	Rozšíření vodovodní sítě
WT 03 ²⁰⁷	Rozšíření plynovodní sítě
WT 04 ²⁰⁸	Rozšíření elektrorozvodné sítě, provedení přeložek vzdušných vedení VN 22 kV a nových distribučních trafostanic, pokud jsou zakresleny v zastavitelné ploše nebo ploše přestavby v koordinačním výkresu č. 4
Poznámka ²⁰⁹	Veřejně prospěšné stavby WT 01—WT 04 nejsou zakresleny ve výkresu č. 3, veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, neboť se týkají všech vymezených zastavitelných ploch Z a ploch přestavby P

Tab. 3: Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

Index	Stavba	Dotčené pozemky v k.ú. ²¹⁰
WD 01	Paralelní komunikace C3	311/13, 248/2, 247/2, 246, 166/20, 311/12, 209, 719, 208/1, 206, 166/22, 166/23, 168/2, 164/7—Záryby
		899/18, 914, 899/22, 899/23, 921, 916/3, 915 1161/1—Martinov
WD 02 ²¹¹	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z1	460/45, 460/2—Záryby
WD 03 ²¹²	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z2	460/21, 496, 493/2, 485, 490, 491/1, 492/1, 492/2, 496, 460/22—Záryby
WD 05 ²¹³	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z5	50/45, 50/19, 35/4—Záryby
WD 06 ²¹⁴	Nové úseky místních komunikací v ploše přestavby P5, P4, P3	528/8, 528/2, 539/7, 747, 709, 539/5, 723, 273/2—Záryby
WD 07 ²¹⁵	Nové úseky místních komunikací v ploše přestavby P7	265/1—Záryby
WD 11 ²¹⁶	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z12	899/23, 921, 917, 918/2—Martinov
WD 12 ²¹⁷	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z13	815/8—Martinov
WD 13 ²¹⁸	Nový úsek místní komunikace zpřístupňující obytnou zástavbu na p.p.č. 553/1 a dalších pozemcích	553/15—Záryby

²⁰⁵ Všechna dříve navržená vedení kanalizace se vypouští z VPS, protože jsou již realizované nebo se nachází na pozemku obce nebo se nachází na pozemcích v majetku investora, k vyvlastňování nebyl nalezen důvod.

²⁰⁶ Všechna dříve navržená vedení vodovodu se vypouští z VPS, protože jsou již realizované nebo se nachází na pozemku obce nebo se nachází na pozemcích v majetku investora, k vyvlastňování nebyl nalezen důvod.

²⁰⁷ Všechna dříve navržená vedení plynu STL se vypouští z VPS, protože jsou již realizované nebo se nachází na pozemku obce nebo se nachází na pozemcích v majetku investora, k vyvlastňování nebyl nalezen důvod.

²⁰⁸ Stavba WT04 v grafické části zahrnuje převážně zákresy nízkého napětí, které není předmětem územního plánování, a proto se vypouští z návrhu i z VPS. Navržené zákresy nových vedení VN a trafostanic v dokumentaci chybí. VN kabel v ploše Z9a je vymezen po pozemcích investora. Koordinační výkres je součástí odůvodnění ÚP a nemůže proto definovat grafické prvky výroku ÚP.

²⁰⁹ Sdělení se nezakládá na pravdě, VPS technické infrastruktury jsou ve výkresu č. 3 uvedeny, pouze chybí příslušné indexy rozlišující, o kterou stavbu jde (WT01 až WT04).

²¹⁰ Pro vyvlastnění se v ÚP dotčená p.č. neuvádí, rozsah vyvlastnění se určuje v návazných řízeních dle dokumentace k územnímu rozhodnutí.

²¹¹ Změnou č. 1 ÚP se navržené plochy pro veřejná prostranství PV slučují s plochami bydlení BV.

²¹² Změnou č. 1 ÚP se navržené plochy pro veřejná prostranství PV slučují s plochami bydlení BV.

²¹³ Významná část komunikace byla realizována, zbylá část bude sloužit pro soukromý záměr.

²¹⁴ V ploše Z20 (dříve P5) není umístění komunikace potřebné.

²¹⁵ Stavba již byla realizována.

²¹⁶ Stavba již byla realizována.

²¹⁷ Stavba již byla realizována.

²¹⁸ Stavba již byla realizována.

Index	Stavba	Dotčené pozemky v k.ú. ²¹⁰
WD 14	Nové úseky místních komunikací v zastavitelné ploše Z14a a Z14b	720/9 – Záryby
WD 15 ²¹⁹	Nová místní komunikace zpřístupňující zastavitelnou plochu Z18 (OV) Z9	720/9, 719 – Záryby
WD 16	Nová místní komunikace zpřístupňující zastavitelnou plochu Z9b	166/20 – Záryby

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 ²²⁰
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 § ~~5 odst. 1~~ 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. ²²¹	VPO ve prospěch
PP 01	Veřejné prostranství – pěší propojení v zastavitelné ploše Z12	k.ú. Martinov, p.p.č. 917/27 917 , 916/5	obce Obce Záryby
PP 02 ²²²	Veřejné prostranství – pěší propojení k zastavitelné ploše Z11	Martinov, 281	obce

²¹⁹ Nekonzistence grafické a textové části, opraveno dle grafické části.

²²⁰ Změnou č. 1 ÚP se doplňují označení dříve vymezených ploch změn v krajině.

²²¹ Provedena revize dotčených p.p.č. dle grafické části a aktuálního katastru nemovitostí.

²²² Stavba již byla realizována.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Vzhledem k tomu, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, nebyla kompenzační opatření stanovena.

²²³ Kompenzační opatření nebyla stanovena.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

a stanovení ~~možného podmínek jejich~~ budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

ÚP Záryby vymezuje plochu územní rezervy **R1** pro možné budoucí umístění paralelní komunikace ~~třídy C3 – obytná zóna~~²²⁴ 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“ ~~výkresech č. 2, 3 a 5.~~²²⁵

Tab. 6: Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Označení územní rezervy	Způsob využití	Podmínky pro prověření budoucího využití ²²⁶	Orientační výměra v m ² ²²⁷
R1	DS	Zprovoznění tzv. paralelní komunikace sever – jih, včetně vedení v plochách Z9b a Z12. Zástavba ploch Z9, Z12	16423
R2	SV	Smíšená obytná venkovská plocha. Zprovoznění paralelní komunikace a zástavba plochy Z12	11305
R3	W	Usnesení vlády České republiky č. 635/1996, č. 929/2009, č. 368/2010 a č. 49/2011 Vymezení zastavitelného koridoru dopravní infrastruktury v ZÚR SK. ²²⁸	17501

K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE):

Tab. 7: ~~Pořadí změn v plochách změn~~

Etapa – pořadí	Dotčené území	Obsah etapy
1	Zastavitelná plocha Z9	Podmínky využití plochy budou stanoveny regulačním plánem RP 1 a RP 2
2	Zastavitelná plocha Z12	Podmínky využití ploch budou stanoveny regulačním plánem RP 3
3	Plochy přestavby a zastavitelné plochy	Postupná zástavba
4	Plochy zeleně, veřejná prostranství	Revitalizace a výsadba zeleně, zařízení a vybavenost veřejných prostranství
5	Územní systém ekologické stability	Založení nefunkčních prvků

²²³ Jedná se o odůvodnění.

²²⁴ U územní rezervy se takováto podrobnost neurčuje. Páteční komunikace se nadto obvykle budují ve vyšších kategoriích.

²²⁵ Výkres č. 5 se v dosavadním ÚP nenachází. Výkres č. 3 vymezuje VPS a VPO a územní rezervy neobsahuje.

²²⁶ Popis předpokládaného využití ploch územních rezerv je zmatečný.

²²⁷ Orientační výměry nemají být obsahem ÚP.

²²⁸ Uvedený text není podmínkou. Změna z územní rezervy na zastavitelný koridor je závislá na změně vymezení v nadřazené ÚPD.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou rozděleny do dvou etap výstavby: ²²⁹

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:

Návrhem V ÚP Záryby se vymezují následující plochy ~~a koridory~~²³⁰, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich možného budoucího využití:

Tab. 8: Vymezené regulační plány

OZNAČENÍ PLOCHY	ORIENTAČNÍ VYMEZENÍ (viz. Výkres základního členění území)	LHŮTA PRO VYDÁNÍ
RP1 RP2 ²³¹ Zóna Jih – Park Arborea,	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) Zóna smíšeného venkovského bydlení v jižní části k.ú. Záryby	31. 12. 2025

²²⁹ 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. Chybí rovněž výkres etapizace. Tyto skutečnosti se proto doplňují.

²³⁰ RP pro koridor není vymezen.

²³¹ RP1 se rozdělil na dvě etapy. První etapa (zmenšený RP1) byla pod označením RP1 zhotovena a zapsána do registru ÚPD (účinnost 31. 7. 2019). Číslo pořizovaných RP byla proto mimo rámec ÚP upravena, 2. etapa pův. RP1 (po vyloučení již zastavěných částí území) byla označena RP2 a její zpracování je v přípravě. Číslo RP se takto i zpětně upravují i v ÚP.

OZNAČENÍ PLOCHY	ORIENTAČNÍ VYMEZENÍ (viz. Výkres základního členění území)	LHŮTA PRO VYDÁNÍ
2. etapa; plocha Z9b		
RP2 RP4 ²³² Záryby sever, plochy Z1, Z2	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) Zóna smíšeného venkovského bydlení v severní části k.ú. Záryby	31. 12. 2025
RP3 ²³³ Martinov	Zóna smíšeného venkovského bydlení v jižní části k.ú. Martinov	31. 12. 2020

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

Zadání regulačního plánu RP 1 z podnětu, nenahrazujícího územní rozhodnutí²³⁴

Zadání regulačního plánu obce Záryby – lokalita II 45, Záryby Jih, regulační plán z podnětu nenahrazujícího územní rozhodnutí

(Zadání je zpracováno v souladu s přílohou č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

Zastupitelstvo obce Záryby na základě zmocnění uvedeného v § 64 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanoví v souladu s přílohou č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále též jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu:

Obsah zadání regulačního plánu	
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	56
A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	56
B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ	57
C) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	58
D) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	58
E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	60
F) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	61
G) POŽADAVKY NA ASANACE	62
H) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)	62
I) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ	63
J) PŘÍPADNĚ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI	63
K) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ ...	63
L) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z NÁSTROJŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	65

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Místo: Záryby – lokalita II 45, Záryby Jih,

²³² Pův. RP2 se z důvodu rozdělení RP1 nově označuje RP4. Zadání RP4 bylo schváleno 5. 5. 2021. Probíhá jeho projednání – etapa veřejného projednání (7/2022).

²³³ RP3 je již zpracovaný a zapsaný v registru ÚPD (účinnost 31. 7. 2019), z dokumentace ÚP se zcela vypouští.

²³⁴ Zadání regulačních plánů z podnětu jsou v textu výroku ÚP nadbytečná a proto se ruší. Nadto jsou tři ze čtyř požadovaných RP již zpracovány nebo zpracování probíhá.

Pořizovatel: Obecní úřad Záryby, zastoupený starostou Petrem Maškem, Záryby 147, 277 13 Kostelec n. Labem, IČ: 00237361 / DIČ: CZ00237361, na základě spolupráce s osobou splňující kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti Marek Šplíchal, Na Vyhlídce 157, Tuklaty, IČ: 74207865

Stupeň dokumentace:

Zadání regulačního plánu obce Záryby—lokalita II 45, Záryby Jih

Projektant: doc. ing. arch. Ivan Horký, DrSc

Zpracoval: Marek Šplíchal, Na vyhlídce 157, Tuklaty, IČ: 74207865

oprávněná osoba pořizovatele k výkonu územně plánovací činnosti

Datum: 18.06.2017

Vymezení řešeného území

—Území řešené regulačním plánem se nachází v obci Záryby, v katastrálním území Záryby. Ve vydaném územním plánu Záryby je lokalita označena jako Záryby—lokalita II 45, Záryby Jih. Lokalita ze stávajícího územního plánu obce Záryby je definována pro plochy bydlení, a rozkládá se převážně na pozemku parc. č. 214, k.ú. Záryby ve vlastnictví Obce Záryby a na okolních pozemcích viz. tabulka:

Pozemek parc.č.	Výměra m ²	Vlastník	Poznámka
214	16.889	Obce	
768/5	105	Obce	
215	669	Obce	
Celkem	17.663, tj. 1,766 ha		

—Součástí řešeného území budou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice z důvodu návaznosti širších vztahů.

—Jedná se zejména o pozemky pro dopravní infrastrukturu parc. č. 720/9, 768/4, 768/5, 768/3, 220 a další.

Regulační plán na této vymezené ploše bude řešen včetně vazeb na stabilizované plochy na p.p.č. 68/3, 166/5, 166/7, 168/4, 166/6, 166/33, 166/4, 166/35, 217/1, 217/3, 166/36, 166/9, 166/10, 149/6, 149/5, případně další.

—Řešená plocha není omezena žádnými významnými limity, které by omezovaly využití území určené územním plánem. Regulační plán bude zpracován v souladu s platným územním plánem. Řešení regulačního plánu nesmí mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Pozemky jsou zařazeny v druhu orná půda, s třídou ochrany IV. Regulační plán předběžně stanoví rozsah záborů zemědělské půdy pro trvalé odnětí ze ZPF, přičemž rozsah záborů nebude větší, než specifikuje platný územní plán v řešené ploše.

a) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

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

—Regulativy využití pozemků budou odpovídat platnému územnímu plánu obce Záryby. V rámci řešení lokality bude vyřešeno umístění místa na tříděný odpad.

—Platný územní plán předepisuje v řešeném území (plocha označená II.45) funkční využití VŠEOBECNĚ OBYTNÉ území.

—Základní regulativy pro všeobecně obytné území zůstaly v platnosti z prvotního znění územního plánu platného od roku 2002 (tedy ještě před změnou č. 1). Všeobecně obytné území patří do kategorie tzv. polyfunkčních území. Tím se rozumí, že území bude dominantně využíváno pro obytné účely jakožto hlavní funkce. Tu mohou doplňovat další podružné funkce hlavní funkce doplňující a s ní kooperující (viz znění ÚP), podíl hlavní funkce však nesmí klesnout pod 60 %. Podle vyhlášky o závazné části ÚP z roku 2002 musí převládat ve Všeobecně obytném území (VO) funkce bydlení v rodinných domech; přípustné využití je pro garáže, bazény, drobné hospodářské stavby, doplňkové hospodářské aktivity související se zemědělstvím a chovem domácího zvířectva, sportoviště, zeleň;

nepřípustné jsou stavby pro zemědělskou a živočišnou výrobu, které by svým rozsahem potlačovaly funkci bydlení, stavby, které by znečišťovaly životní prostředí apod.

Podle platného ÚP je stanovena maximální kapacita tohoto území pro celkem 16 stavebních pozemků, jejichž dopravní dostupnost bude zajištěna výhradně ze silnice III. třídy.

b) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

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

U ploch veřejných prostranství bude regulována jejich šířka, veřejný profil, kategorie komunikací a veřejné osvětlení. Do ploch komunikací budou umístěny parkovací plochy a liniové inženýrské sítě.

Regulativy využití pozemků budou odpovídat platnému územnímu plánu obce Záryby.

Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů. Území nebude obsahovat žádné stavby, které by kolidovaly s požadavky tohoto ochranného pásma.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky, stanovené v platném územním systému ekologické stability. Dále bude respektovat charakter dosavadní zástavby.

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

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

a) Stavební pozemek rodinného domu

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

- parkování pro min. 2 osobní automobily (z toho 1 návštěvnické stání)
- nakládání s odpady a odpadními vodami
- vsakování dešťových vod ve smyslu § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Stavební pozemek se samostatně stojícím rodinným domem umožní na min. své plochy vsakování dešťových vod (§ 21 odst. 3 bod a/ vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

b) Pozemek veřejného prostranství

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí bude obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, bude min. 8 m. Při případném jednosměrném provozu bude tato šířka snížena na 6,5 m (§ 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Součástí veřejného prostranství bude nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěši v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání (§ 22 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Podél komunikací ve veřejných prostranstvích bude umožněna výsadba vzrostlé zeleně, nezpevněné plochy budou osety nízkou zelení (travníky).

c) Umisťování staveb rodinných domů

Umisťování staveb rodinných domů bude zcela respektovat obecné požadavky na umisťování staveb dle § 23, § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Vzájemné odstupy staveb samostatně stojících rodinných domů budou respektovat § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. s následující odlišností:

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

d) Regulace plošného a prostorového uspořádání, architektonické požadavky a výjimky

Poloha staveb na stavebním pozemku bude regulována prostřednictvím stavebních čar a stavební hranice.

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

Stavební čáry nepřekročitelné budou vymezovat vnitroblokové prostory tak, aby mezi novostavbami rodinných domů zůstal volný prostor o šířce zpravidla min. 20 m; u tohoto typu čáry rozhraní nemusí být dokončeno, nelze je ovšem překročit směrem ven s výjimkou arkýřů, rizalitů atp.

Stavební hranici definují čáry, jejichž poloha je udána vzdáleností od přilehlé uliční nebo boční hranice stavebního pozemku. Stavební hranice jsou stanoveny individuálně pro každý stavební pozemek s ohledem na sousední zástavbu, sklonitost pozemku. Hlavní objem objektu a garáže nesmí tuto hranici překročit. Stavební čáry souběžné s boční hranicí pozemku budou od pozemku vzdáleny min. 3,5 m (viz odstup rodinných domů od společné hranice). Stavební hranice vymezi plochu přípustného umístění RD.

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

Min. plocha zeleně na pozemku rodinného domu nebude menší než 50 % výměry tohoto pozemku.

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

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

e) Architektonické požadavky

Architektonické požadavky jsou následující:

- tvar půdorysu hlavního objektu bude obdélník o poměru stran min. 1:1,5, případně půdorys tvaru L, U, T; půdorys bližší se čtverci bude akceptován pouze u ekologicky úsporných staveb (nízkoenergetické nebo pasivní stavby či stavba s nulovou spotřebou);

- šířka štítové zdi: 7—11 m

- podkrovní prostory budou osvětlené převážně ze štítů nebo vikýřů přičemž tvar, velikost a počet vikýřů bude organicky navazovat na střechu, nesmí mít dominantní působení v architektonickém výrazu objektu

- oplocení jako stavba může být realizováno do max. 180 cm výšky nad úroveň rostlého terénu; do ulice musí být průhledné či poloprůhledné, oplocení formou plné zdi v celé délce uliční hranice není přípustné—přípustné je oplocení formou plné zdi pouze do max. 1/3 délky uliční hranice

- umístování fotovoltaických článků nebo slunečních kolektorů na střechy domů je žádoucí a přípustné

- v případě prokázání mimořádného ekologického přínosu ve specifickém tvarování architektury hmoty domu (pasivní stavba či stavba s nulovou spotřebou) nebude nutné striktní dodržení výše předepsaného tvaru půdorysu, velikosti štítové zdi, způsobů osvětlování podkroví vikýři; v takovém případě novostavba nesmí ignorovat obytný charakter řešené plochy a architektonické pojetí resp. návrh stavby musí být výhradním dílem pouze autorizovaného architekta

- urbanistická i hmotová struktura řešeného území musí vytvořit plynulý přechod zástavby do krajiny, s respektováním okolní přírody, zástavby a jejich vzájemných vazeb.

f) Výjimky

Toto zadání regulačního plánu nepožaduje žádné výjimky pro zhotovení regulačního plánu z obecných požadavků na výstavbu ve smyslu § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

d) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

—Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veškeré veřejné automobilové komunikace, chodníky, parkování na veřejných plochách, zásady vjezdu na pozemky a řešení veřejné dopravy. Budou stanoveny podmínky a kapacity odstavení automobilů. Budou vymezeny plošné rezervy pro možná komunikační napojení na komunikace ve výhledu.

—Bude vyřešena veškerá technická infrastruktura, nezbytná pro obsluhu řešeného území, včetně potřebných zařízení a ploch také vně řešeného území (zásobování pitnou vodou, odvádění dešťových vod, zásobování elektrickou energií, veřejné komunikační sítě, způsob likvidace odpadů, veřejné osvětlení).

—Budou navržena veřejná prostranství s veřejnou zelení.

—Budované budoucí komunikace budou (podle charakteru) dle ČSN 73 6110/Z1 o uličním prostoru min. 10 m;

1) budované budoucí křižovatky, vč. připojení na stávající silniční síť, budou v souladu s ČSN 73 6102;

1) budované odstavná místa musí odpovídat ČSN 73 6056;

2) připojení stavebních parcel bude řešeno primárně z budovaných budoucích komunikací; bude-li instalováno dopravní značení, bude v souladu se Zásadami pro dopravní značení na pozemních komunikacích TP 65 (druhé vydání—účinnost od 1. 12. 2002) a Zásadami pro označování dopravních situací na pozemních komunikacích TP 169 (účinnost od 1. 4. 2005). Provedení dopravních značek musí odpovídat svým rozměrem, tvarem a barevným provedením vyhl. MD č. 30/2001 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích a úprava a řízení provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a musí být v souladu s ČSN EN 12899-1.

—Zásobování vodou

Zásobování vodou bude řešeno rozšířením stávajících řadů; navržené vodovodní řady budou v maximální míře zaokružovány.

—Odkanalizování

Odkanalizování řešené plochy bude navrženo způsobem umožňujícím etapizaci výstavby. Odkanalizování bude řešeno oddílným systémem s napojením na stávající řady.

—Zásobování elektrickou energií

Bude nutné posoudit požadavky na zásobování řešeného území elektrickou energií a v případě nutnosti bude navržena nová trafostanice, případně více trafostanic. Rozvody NN budou napojeny na stávající síť, respektive na navrženou trafostanici resp. navržené trafostanice.

—Veřejné osvětlení (VO)

Kabely VO budou navrženy souběžně s kabely NN elektrické sítě. Pro napojení VO bude zřízen nový odběrný bod. Napojení na stávající VO obce s kapacitních důvodů již není možné.

—Občanské vybavení

V rámci regulačního plánu nebudou v řešené ploše navrženy pozemky pro občanské vybavení.

e) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

—Veřejně prospěšnou stavbou budou stavby pro veřejnou infrastrukturu včetně technické infrastruktury určenou pro rozvoj řešeného území.

—Z hlediska ochrany obyvatelstva:

V souladu s § 2 odst. 1 písm. k) a § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., budou do návrhu regulačního plánu zapracovány požadavky vyplývající z § 21 vyhlášky č. 380 /2002 Sb.

—Z hlediska požární ochrany:

g) Zapracovat zabezpečení zdrojů vody pro hašení požárů dle § 29 odst. 1 písmeno k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (příloha č. 3, bod 6)

~~h) Případné neprůjezdné komunikace v lokalitě budou splňovat požadavek na možnost otáčení požární techniky dle vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (příl. č.3, bod 3.— neprůjezdná jednopruhá komunikace delší než 50 m), příp. dle ČSN 73 6110 (pol. 14.2.1— slepá komunikace delší než 100 m)~~

~~i) Případné umístění nadzemního energetického vedení v řešeném území musí být takové, aby následná výstavba v tomto území byla v souladu s § 12 a bodu 5. Přílohy č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů a § 23 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.~~

~~Veřejně prospěšné stavby (VPS)~~

~~Jako VPS budou vymezeny pozemky pro dopravní a technickou infrastrukturu včetně doprovodné zeleně, tzn. všechny pozemky veřejných prostranství. Jedná se zejména o pozemek parc. č. 720/9, který bude jako VPS v rámci chystané výstavby. V návrhu regulačního plánu budou vymezeny jako VPS všechny pozemky pro přístupovou komunikaci včetně pozemků sousedící strouhy (zejména pozemky parc. č. 768/4, 768/5, 768/3), která se bude muset v souvislosti s rozšířením komunikace zatrubnit.~~

~~Veřejně prospěšná opatření (VPO)~~

~~Žádná VPO nebudou v řešené ploše uplatňována ani vymezována.~~

f) Požadavky na asanace

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

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

Podle politiky územního rozvoje je území obce Záryby, územím s vysokým přírůstkem trvale bydlících obyvatel jako součástí Rozvojové osy 1 a postupně se stává celistvým areálem. V tomto duchu a zároveň v souladu s platným ÚP je hlavní funkcí řešené lokality VO—všeobecně obytné území.

—Při řešení likvidace dešťových vod bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území a budou navrženy zásady nutných opatření.

—Budou prověřeny kapacity zdrojů vody, případně kapacita stávající vodovodní sítě.

—Bude navržen způsob likvidace odpadních vod.

—Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.

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

—V řešené ploše nebylo provedeno geologické posouzení, které bude nutné provést a zároveň vyhodnotit radonové riziko pro vyhodnocení vhodnosti podsklepení staveb.

—Do regulačního plánu bude zapracována doložka civilní ochrany obyvatelstva dle § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb, k přípravě provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Dále budou zapracovány požadavky požární ochrany vyplývající z vyhlášky 23/2008 Sb. v platném znění a platných ČSN.

Řešená plocha není v kolizi se soustavou NATURA 2000.

h) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat žádné územní rozhodnutí.

i) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.

Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

j) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění

s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh i odůvodnění regulačního plánu bude uspořádáno dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000. Dokumentace bude dodána v počtu 4 par a 1 x ve formátu pdf na CD nebo DVD nosiči.

Obsah regulačního plánu

Textová část regulačního plánu obsahuje vždy:

- a) vymezení řešené plochy;
- b) podmínky pro vymezení a využití pozemků;
- c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury;
- d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území;
- e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí;
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví;
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel;
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel;
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje;
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

- a) druh a účel umísťovaných staveb;
- b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků);
- c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu;
- d) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území;
- e) podmínky pro vymezená ochranná pásma;
- f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability;
- g) stanovení pořadí změn v území — ucelených etapových celků výstavby;
- h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

Grafická část regulačního plánu obsahuje:

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury;
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací;
- c) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, hranice zastavěného území a ochranných pásem;
- d) výkres pořadí změn v území — ucelených etapových celků výstavby;
- e) v případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

Obsah odůvodnění regulačního plánu

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 1 stavebního zákona, zejména

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu;
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem;
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu;
- d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce;

e) informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno;

f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa;

g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území;

h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

– Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

a) koordinační výkres v měřítku 1 : 1000

b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území v měřítku 1 : 2000

c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 1000

– Textová i výkresová část může být dle potřeby rozšířena či redukována.

Další požadavky na textovou i grafickou část návrhu regulačního plánu i jeho odůvodnění (zejména níže uvedené):

– Při určení požadovaných výkresů a jejich měřítka, vzít v úvahu následující skutečnosti:

a) Výkresy regulačního plánu se zpravidla zpracovávají a vydávají v měřítku 1 : 1 000, popř. 1 : 500, regulační plán, který nenahrazuje územní rozhodnutí, lze vydat i v měřítku 1 : 2 000.

b) Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací se zpracovává a vydává vždy v měřítku katastrální mapy.

c) Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku hlavního výkresu územního plánu.

– Grafická část regulačního plánu obsahuje:

a) vždy hlavní výkres;

b) vždy výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací;

c) v případě potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace);

d) případné další samostatné výkresy obsahující graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb.

– Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

e) koordinační výkres;

f) výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území;

g) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

k) Požadavky vyplývající z nástrojů územního plánování

a. Regulační plán bude v souladu se schváleným územním plánem, respektive bude vycházet z podmínek a požadavků plošné a prostorové regulace vě. nároků na veřejnou infrastrukturu, které vyplývají z platného územního plánu obce Záryby a jeho pozdějších změn.

Řešená plocha není v kolizi se soustavou NATURA 2000.

Poznámky

1. Zadání regulačního plánu je třeba doplnit v bodech b) až g) o požadavky vyplývající z nástrojů územního plánování:

– z politiky územního rozvoje (pokud lze pro řešené území přímé požadavky dovodit);

– z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje;

– z územně analytických podkladů v případě, že regulační plán vydává zastupitelstvo obce a není-li jeho zadání součástí územního plánu bude případně vyhodnoceno v návrhu RP.

1. Bod j) dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., je vypuštěn, protože žádné zjišťovací řízení nemůže být po přijetí zákona č. 39/2015 Sb. vedeno. Navazující písmena k) a l) se označují jako j) a k).

2. V případě, že bude na regulační plán žádána dotace v rámci specifického cíle 3.3 Podpora pořizování a uplatňování dokumentů územního rozvoje Integrovaného regionálního operačního

programu, je nutno dbát, aby zadání regulačního plánu naplnilo i podmínky přidělení dotace, ovlivňují-li obsah regulačního plánu. Blíže viz příslušné materiály na internetových stránkách:
<http://www.strukturalni-fondy.cz/es/Microsites/IROP/Uvodni-strana>

Seznam použitých právních předpisů

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zadání regulačního plánu RP 3 z podnětu, nenahrazujícího územní rozhodnutí

Zadání regulačního plánu obce Záryby—lokalita II.7, II.8, II.11—regulační plán z podnětu nenahrazující územní rozhodnutí

(Zadání je zpracováno v souladu s přílohou č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

Zastupitelstvo obce Záryby na základě zmocnění uvedeného v § 64 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanoví v souladu s přílohou č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále též jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu:

Identifikační údaje

Místo: Záryby—lokalita II. 7, II. 8, II. 11

Pořizovatel: Obecní úřad Záryby, zastoupený starostou Petrem Maškem, Záryby 147, 277 13 Kostelec n. Labem, IČ: 00237361 / DIČ: CZ00237361, na základě spolupráce s osobou splňující kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti Marek Šplíchal, Na Vyhlídce 157, Tuklaty, IČ: 74207865

Stupeň dokumentace:

Zadání regulačního plánu obce Záryby—lokalita II. 7, II. 8, II. 11

Projektant: doc. ing. arch. Ivan Horký, DrSe

Zpracoval: Marek Šplíchal, Na vyhlídce 157, Tuklaty, IČ: 74207865

oprávněná osoba pořizovatele k výkonu územně plánovací činnosti

Datum: 12.09.2017

Vymezení řešeného území

—Území řešené regulačním plánem se nachází v obci Záryby, v katastrálním území Záryby. Ve vydaném územním plánu Záryby je lokalita označena jako Záryby—lokality II. 7, II. 8, II. 11. Lokalita ze stávajícího územního plánu obce Záryby je definována pro plochy bydlení a rozkládá se na pozemcích v k.ú. Martinov viz. tabulka níže.

Pozemek pare.č.	Výměra-m ²	Vlastník	Poznámka
917/1	23224	Bohumil Čížek, Petr Souček, Radko Souček, Robert Souček	
918/2	92	Bohumil Čížek, Petr Souček, Radko Souček, Robert Souček	
918/7	154	Bohumil Čížek, Petr Souček, Radko Souček, Robert Souček	
918/8	371	Bohumil Čížek, Petr Souček, Radko Souček, Robert Souček	
921	4086	Roman Laubr	
899/23	8388	Jitka Pánková	

—Součástí řešeného území budou případně také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice z důvodu návaznosti širších vztahů.

– Řešená plocha není omezena žádnými významnými limity, které by omezovaly využití území určené územním plánem. Regulační plán bude zpracován v souladu s platným územním plánem. Řešení regulačního plánu nesmí mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Regulační plán předběžně stanoví rozsah záborů zemědělské půdy pro trvalé odnětí ze ZPF, přičemž rozsah záborů nebude větší, než specifikuje platný územní plán v řešené ploše.

l) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

– Regulační plán vymezí jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů, plochy zastaveného území, plochy nezastaveného území. Dále plochy pro veřejná prostranství a zeleň, pro veřejné komunikace a pro trasy a zařízení technického vybavení. Pro změnu využití území, velikost, umístění a určení staveb nebude regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí.

– Regulativy využití pozemků budou odpovídat platnému územnímu plánu obce Záryby. V rámci řešení lokality bude vyřešeno umístění místa na tříděný odpad.

– Základní regulativy pro všeobecně obytné území zůstaly v platnosti z prvotního znění územního plánu platného od roku 2002 (tedy ještě před změnou č. 1). Všeobecně obytné území patří do kategorie tzv. polyfunkčních území. Tím se rozumí, že území bude dominantně využíváno pro obytné účely jakožto hlavní funkce. Tu mohou doplňovat další podružné funkce hlavní funkce doplňující a s ní kooperující (viz znění ÚP), podíl hlavní funkce však nesmí klesnout pod 60 %. Podle vyhlášky o závazné části ÚP z roku 2002 musí převládat ve Všeobecně obytném území (VO) funkce bydlení v rodinných domech; přípustné využití je pro garáže, bazény, drobné hospodářské stavby, doplňkové hospodářské aktivity související se zemědělstvím a chovem domácího zvířectva, sportoviště, zeleň; nepřípustné jsou stavby pro zemědělskou a živočišnou výrobu, které by svým rozsahem potlačovaly funkce bydlení, stavby, které by znečišťovaly životní prostředí apod.

– Minimální velikost stavebního pozemku pro RD bude 800 m².

m) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

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

– U ploch veřejných prostranství bude regulována jejich šířka, veřejný profil, kategorie komunikací a veřejné osvětlení. Do ploch komunikací budou umístěny parkovací plochy a liniové inženýrské sítě.

– Regulativy využití pozemků budou odpovídat platnému územnímu plánu obce Záryby.

– Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů. Území nebude obsahovat žádné stavby, které by kolidovaly s požadavky tohoto ochranného pásma.

n) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

– Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky, stanovené v platném územním systému ekologické stability. Dále bude respektovat charakter dosavadní zástavby.

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

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

j) Stavební pozemek rodinného domu

- Stavební pozemek rodinného domu bude vymezen tak, aby na něm bylo vyřešeno:
- parkování pro min. 2 osobní automobily (z toho 1 návštěvnické stání)
- nakládání s odpady a odpadními vodami
- vsakování dešťových vod ve smyslu § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Stavební pozemek se samostatně stojícím rodinným domem umožní na min. své plochy vsakování dešťových vod (§ 21 odst. 3 bod a/ vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

k) Pozemek veřejného prostranství

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí bude obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, bude min. 8 m. Při případném jednosměrném provozu bude tato šířka snížena na 6,5 m (§ 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Součástí veřejného prostranství bude nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání (§ 22 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Podél komunikací ve veřejných prostranstvích bude umožněna výsadba vzrostlé zeleně, neopevněné plochy budou osety nízkou zelení (travníky).

l) Umisťování staveb rodinných domů

Umisťování staveb rodinných domů bude zcela respektovat obecné požadavky na umisťování staveb dle § 23, § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Vzájemné odstupy staveb samostatně stojících rodinných domů budou respektovat § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. s následující odlišností:

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

m) Regulace plošného a prostorového uspořádání, architektonické požadavky a výjimky

Poloha staveb na stavebním pozemku bude regulována prostřednictvím stavebních čar a stavební hranice.

Stavební čáry závazně povedou v souběhu s osou přilehlých komunikací umístěných ve veřejných prostranstvích a budou umístěny 5,5 m od uliční hranice stavebního pozemku. Rodinné domy musí být umístěny na stavební čáře alespoň jednou stranou půdorysu hlavní hmoty rodinného domu. Před stavební čárou nesmí přesahovat žádné části budovy ani garáže. Posun hlavní budovy od stavební čáry směrem do pozemku je nepřipustný; u tohoto typu čáry rozhraní musí zástavba dodržet v celém průběhu, tj. nesmí překročit, ale ani ustupovat s výjimkou arkýřů, rizalitů atp.

Stavební čáry nepřekročitelné budou vymezovat vnitroblokové prostory tak, aby mezi novostavbami rodinných domů zůstal volný prostor o šířce zpravidla min. 18 m; u tohoto typu čáry rozhraní nemusí být dokončeno, nelze je ovšem překročit směrem ven s výjimkou arkýřů, rizalitů atp.

Stavební hranici definují čáry, jejichž poloha je udána vzdáleností od přilehlé uliční nebo boční hranice stavebního pozemku. Stavební hranice jsou stanoveny individuálně pro každý stavební pozemek s ohledem na sousední zástavbu, sklonitost pozemku. Hlavní objem objektu a garáže nesmí tuto hranici překročit. Stavební čáry souběžné s boční hranicí pozemku budou od pozemku vzdáleny min. 3,5 m (viz odstup rodinných domů od společné hranice). Stavební hranice vymezí plochu přípustného umístění RD:

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

Min. plocha zeleně na pozemku rodinného domu nebude menší než 50 % výměry tohoto pozemku.

Výšková hladina rodinných domů bude 1 nadzemní podlaží + obytné podkrovní, případně 2 nadzemní podlaží s nízkou střechou.

Jednotlivé RD budou každý o jedné bytové jednotce.

Úroveň přízemí bude maximálně 45 cm nad nejvyšší kótou rostlého terénu v místě obvodové zdi objektu. Výškové osazení přízemí objektu směrem k veřejnému prostranství může být max. 0,30 m nad úroveň přilehlého rostlého terénu. Výška objektu po římsu je max. 7,5 m (u samostatně stojících rodinných domů) nad úroveň přilehlého rostlého terénu. Podsklepení je přípustné při dodržení podmínek z geologického posouzení.

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

n) Architektonické požadavky

Architektonické požadavky jsou následující:

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

e) Výjimky

Toto zadání regulačního plánu nepožaduje žádné výjimky pro zhotovení regulačního plánu z obecných požadavků na výstavbu ve smyslu § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

o) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

— Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veškeré veřejné automobilové komunikace, chodníky, parkování na veřejných plochách, zásady vjezdu na pozemky a řešení veřejné dopravy. Budou stanoveny podmínky a kapacity odstavování automobilů. Budou vymezeny plošné rezervy pro možná komunikační napojení na komunikace ve výhledu.

— Bude vyřešena veškerá technická infrastruktura, nezbytná pro obsluhu řešeného území, včetně potřebných zařízení a ploch také vně řešeného území (zásobování pitnou vodou, odvádění dešťových vod, zásobování elektrickou energií, veřejné komunikační sítě, způsob likvidace odpadů, veřejné osvětlení).

— Budou navržena veřejná prostranství s veřejnou zelení.

— Budované budoucí komunikace budou (podle charakteru) dle ČSN 73 6110/Z1 o uličním prostoru min. 10 m;

2) budované budoucí křižovatky, vč. připojení na stávající silniční síť, budou v souladu s ČSN 73 6102;

3) budované odstavná místa musí odpovídat ČSN 73 6056;

4) připojení stavebních parcel bude řešeno primárně z budovaných budoucích komunikací; bude-li instalováno dopravní značení, bude v souladu se Zásadami pro dopravní značení na pozemních komunikacích TP 65 (druhé vydání — účinnost od 1. 12. 2002) a Zásadami pro označování dopravních situací na pozemních komunikacích TP 169 (účinnost od 1. 4. 2005). Provedení dopravních značek musí odpovídat svým rozměrem, tvarem a barevným provedením vyhl. MD č. 30/2001 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích a úprava a řízení provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a musí být v souladu s ČSN EN 12899-1.

— Zásobování vodou

Zásobování vodou bude řešeno rozšířením stávajících řadů; navržené vodovodní řady budou v maximální míře zokruhovány.

— Odkanalizování

Odkanalizování řešené plochy bude navrženo způsobem umožňujícím etapizaci výstavby. Odkanalizování bude řešeno oddílným systémem s napojením na stávající řady.

— Zásobování elektrickou energií

Bude nutné posoudit požadavky na zásobování řešeného území elektrickou energií a v případě nutnosti bude navržena nová trafostanice, případně více trafostanic. Rozvody NN budou napojeny na stávající síť, respektive na navrženou trafostanici, resp. navržené trafostanice.

~~—Veřejné osvětlení (VO)~~

Kabely VO budou navrženy souběžně s kabely NN elektrické sítě. Pro napojení VO bude zřízen nový odběrný bod. Napojení na stávající VO obce s kapacitních důvodů již není možné.

~~—Občanské vybavení~~

V rámci regulačního plánu budou v řešené ploše případně navrženy pozemky pro občanské vybavení.

p) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

~~—Veřejně prospěšnou stavbou budou stavby pro veřejnou infrastrukturu včetně technické infrastruktury určenou pro rozvoj řešeného území.~~

~~—Z hlediska ochrany obyvatelstva:~~

~~V souladu s § 2 odst. 1 písm. k) a § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., budou do návrhu regulačního plánu zapracovány požadavky vyplývající z § 21 vyhlášky č. 380 /2002 Sb.~~

~~—Z hlediska požární ochrany:~~

~~p) Zapracovat zabezpečení zdrojů vody pro hašení požárů dle § 29 odst. 1 písmeno k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (příloha č. 3, bod 6)~~

~~q) Případné neprůjezdné komunikace v lokalitě budou splňovat požadavek na možnost otáčení požární techniky dle vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (příl. č.3, bod 3. — neprůjezdná jednopruhová komunikace delší než 50 m), příp. dle ČSN 73 6110 (pol. 14.2.1 — slepá komunikace delší než 100 m)~~

~~r) Případné umístění nadzemního energetického vedení v řešeném území musí být takové, aby následná výstavba v tomto území byla v souladu s § 12 a bodu 5. Přílohy č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů a § 23 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.~~

~~—Veřejně prospěšné stavby (VPS)~~

~~Jako VPS budou vymezeny pozemky pro dopravní a technickou infrastrukturu včetně doprovodné zeleně, tzn. všechny pozemky veřejných prostranství. Jedná se zejména o pozemek parc. č. 918/2, 918/7, který bude jako VPS v rámci chystané výstavby.~~

~~—Veřejně prospěšná opatření (VPO)~~

~~Žádná VPO nebudou v řešené ploše uplatňována ani vymezována.~~

q) Požadavky na asanace

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

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

Podle politiky územního rozvoje je území obce Záryby, územím s vysokým přírůstkem trvale bydlících obyvatel jako součástí Rozvojové osy 1 a postupně se stává celistvým areálem. V tomto duchu a zároveň v souladu s platným ÚP je hlavní funkcí řešené lokality VO — všeobecně obytné území.

Při řešení likvidace dešťových vod bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území a budou navrženy zásady nutných opatření.

Budou prověřeny kapacity zdrojů vody, případně kapacita stávající vodovodní sítě.

Bude navržen způsob likvidace odpadních vod.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.

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

–V řešené ploše nebylo provedeno geologické posouzení, které bude nutné provést a zároveň vyhodnotit radonové riziko pro vyhodnocení vhodnosti podsklepení staveb.

–Do regulačního plánu bude zapracována doložka civilní ochrany obyvatelstva dle § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb, k přípravě provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Dále budou zapracovány požadavky požární ochrany vyplývající z vyhlášky 23/2008 Sb. v platném znění a platných ČSN.

Řešená plocha není v kolizi se soustavou NATURA 2000.

s) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat žádné územní rozhodnutí.

t) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.

Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

u) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

–Návrh i odůvodnění regulačního plánu bude uspořádáno dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000. Dokumentace bude dodána v počtu 4 par a 1 x ve formátu pdf na CD nebo DVD nosiči.

–Obsah regulačního plánu

Textová část regulačního plánu obsahuje vždy:

- k) vymezení řešené plochy;
- l) podmínky pro vymezení a využití pozemků;
- m) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury;
- n) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území;
- o) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí;
- p) podmínky pro ochranu veřejného zdraví;
- q) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel;
- r) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel;
- s) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje;
- t) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

–Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

- i) druh a účel umísťovaných staveb;
- j) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků);
- k) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu;
- l) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území;
- m) podmínky pro vymezená ochranná pásma;
- n) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability;
- o) stanovení pořadí změn v území – ucelených etapových celků výstavby;
- p) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

–Grafická část regulačního plánu obsahuje:

- f) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky

vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury;

g) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací;

h) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, hranice zastavěného území a ochranných pásem;

i) výkres pořadí změn v území – ucelených etapových celků výstavby;

j) v případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

–Obsah odůvodnění regulačního plánu

–Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 1 stavebního zákona, zejména

i) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu;

j) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem;

k) údaje o splnění zadání regulačního plánu;

l) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce;

m) informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno;

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa;

o) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území;

p) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů; popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

–Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

d) koordinační výkres v měřítku 1 : 1000

e) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území v měřítku 1 : 2000

f) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 1000

–Textová i výkresová část může být dle potřeby rozšířena či redukována.

Další požadavky na textovou i grafickou část návrhu regulačního plánu i jeho odůvodnění (zejména níže uvedené):

–Při určení požadovaných výkresů a jejich měřítka, vzít v úvahu následující skutečnosti:

d) Výkresy regulačního plánu se zpravidla zpracovávají a vydávají v měřítku 1 : 1 000, popř. 1 : 500, regulační plán, který nenahrazuje územní rozhodnutí, lze vydat i v měřítku 1 : 2 000.

e) Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací se zpracovává a vydává vždy v měřítku katastrální mapy.

f) Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku hlavního výkresu územního plánu.

–Grafická část regulačního plánu obsahuje:

h) vždy hlavní výkres;

i) vždy výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací;

j) v případě potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace);

k) případné další samostatné výkresy obsahující graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb.

–Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

l) koordinační výkres;

m) výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území;

n) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

v) Požadavky vyplývající z nástrojů územního plánování

a. Regulační plán bude v souladu se schváleným územním plánem, respektive bude vycházet z podmínek a požadavků plošné a prostorové regulace vě. nároků na veřejnou infrastrukturu, které vyplývají z platného územního plánu obce Záryby a jeho pozdějších změn.

Řešená plocha není v kolizi se soustavou NATURA 2000.

~~M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.~~

Návrhem ÚP Záryby se nevymezují plochy, ve které je prověření změn jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území.

~~N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE ZPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.~~

Návrhem ÚP Záryby se nevymezují stavby a zařízení jako urbanisticky významné stavby, pro které může zpracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

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

M.1. ~~O.1.~~ Počet listů textové části.

Textová část návrhu územního plánu Záryby obsahuje ... 76 stran ~~a 38 listů~~.

M.2. ~~O.2.~~ Seznam výkresů grafické části:

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

Tab. 9: Seznam ~~seznam~~ výkresů grafické části Úplného znění ÚP

Výkres číslo	Obsah	Měřítko	Poznámka ²³⁵
	<i>Řešení územního plánu:</i>		
1.	Výkres základního Základní členění území	1 : 5000	2 listy A1
2.	Hlavní výkres: urbanistická koncepce a uspořádání krajiny	1 : 5000	2 listy A1
3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	1 : 5000	2 listy A1
4. ²³⁶	Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5000	
	<i>Odůvodnění územního plánu:</i>		
5.	Koordinační výkres	1 : 5000	

²³⁵ Zpracovatel Změny č. 1 ÚP je schopen vytisknout každý výkres v celku, dělení není zapotřebí.

²³⁶ Výkres doplněn Změnou č. 1 ÚP.