

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE  
**ZÁRYBY**  
**NÁVRH**

*t e x t o v á   č á s t*

listopad 1999 - listopad 2000

**ZADAVATEL:**  
**POŘIZOVATEL:**  
Obecní úřad  
Záryby



**ZPRACOVATEL:**  
Ing.arch.  
Blanka Medová  
a kolektiv

**PARÉ:**

## OBSAH NÁVRHU ÚPN ZÁRYBY:

### A) TEXTOVÁ ČÁST strana

1. ÚVOD	
1.1 Pořízení ÚPD	4
1.2 Rozvojový program obce - hlavní cíle řešení	
1.3 Obyvatelstvo	5
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY	
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE / <i>závazná část ÚPN</i>	6
4. URBANISTICKÁ STRUKTURA / <i>závazná část ÚPN</i>	7
4.1 Funkční využití území	7
4.2 Hmotová struktura	13
<i>(grafické vyjádření hmotové struktury)</i>	
4.3 Rozvojová území, etapizace, charakteristika vybraných ploch zastavitelného území	15
4.4 Urbanistický detail vybraných pozemků	19
5. OMEZUJÍCÍ SKUTEČNOSTI (LIMITY VYUŽITELNOSTI ÚZEMÍ) / <i>závazná část ÚPN</i>	22
6. REKREACE A SPORT / <i>závazná část ÚPN</i>	23
7. VEŘEJNÉ VYBAVENÍ / <i>závazná část ÚPN</i>	23
8. VÝROBA A SKLADOVÁNÍ / <i>závazná část ÚPN</i>	23
8.1 Průmyslová výroba a skladování	23
8.2 Zemědělská živočišná výroba a skladování	23
9. KULTURNĚ HISTORICKÝ POTENCIÁL / regulativy Urbanistické památkové zóny / <i>závazná část ÚPN</i>	24
<i>(grafické vyjádření hmotové struktury)</i>	
10. DOPRAVA	26
10.1 Širší dopravní vztahy	26
10.2 Silniční síť / <i>závazná část ÚPN</i>	26
10.3 Síť místních a účelových komunikací, pěší, cyklistická a rekreační doprava / <i>závazná část ÚPN</i>	27
10.4 Obsluha území prostředky hromadné dopravy osob	27

10.5	Ostatní zařízení pro dopravu	28
10.6	Vodní doprava	30
11.	VODOHOSPODÁŘSTVÍ	29
11.1	Kanalizace / <b>závazná část ÚPN</b>	29
11.2	Zásobování vodou / <b>závazná část ÚPN</b>	30
11.3	Vodní toky a plochy	30
11.4	Závlahy a meliorace	31
12.	ENERGETIKA / <b>závazná část ÚPN</b>	31
12.1	Zásobení elektrickou energií	31
12.2	Zásobení plynem	33
13.	SPOJE	33
14.	PŘÍRODA, ZELEŇ, ZPF, LPF	34
14.1	Přírodní podmínky	34
14.2	Zemědělský půdní fond, lesní půdní fond / <b>závazná část ÚPN</b>	35
14.3	Ochrana přírody / <b>závazná část ÚPN</b>	39
14.4	Územní systém ekologické stability / <b>závazná část ÚPN</b>	40
15.	HYGIENA PROSTŘEDÍ	44
15.1	Ovzduší	44
15.2	Odpady	44
16.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY / <b>závazná část ÚPN</b>	44
16.1	Sítě technické infrastruktury	44
16.2	Komunikace	46
16.3	Veřejně prospěšná stavební činnost	47
17.	ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ	47
18.	DOLOŽKA CO	48

## B) GRAFICKÉ PŘÍLOHY

měřítko

VÝKRES Č.1	Komplexní urbanistický výkres s vyznačením širších vztahů (výřez řešeného území ŘÚ - zastavitelné území ZÚ)	1/2880
VÝKRES Č.2	Vyhodnocení záborů ZPF (výřez ŘÚ - ZÚ)	1/5000
VÝKRES Č.3	Energetika - zásobení elektr. en., plynofikace (výřez ŘÚ - ZÚ)	1/5000
VÝKRES Č.4	Vodohospodářství - vodovod, kanalizace (výřez ŘÚ - ZÚ)	1/5000
VÝKRES Č.5	Územní systémy ekologické stability (celé ŘÚ)	1/10 000
VÝKRES Č.6	Limity využitelnosti území (celé ŘÚ)	1/5000
VÝKRES Č.7	Veřejně prospěšné stavby (celé ŘÚ)	1/5000
VÝKRES Č.8	Urbanistický detail regulace pozemků 565/1, 565/22 v k.ú.Záryby, včetně sítě technické infrastruktury (výřez ŘÚ)	1/1000
VÝKRES Č.9	Urbanistický detail regulace pozemku 572/1 v k.ú.Záryby, se zákresem památných stromů (výřez ŘÚ)	1/200

## C) NÁVRH VYHLÁŠKY o závazné části Územního plánu obce Záryby

strana

ČÁST PRVNÍ Úvodní ustanovení

ČÁST DRUHÁ Závazná část ÚPN obce Záryby, závazné regulativy

ČÁST TŘETÍ Veřejně prospěšné stavby

ČÁST ČTVRTÁ Závěrečná ustanovení

PŘÍLOHA č.1

# ÚPN OBCE ZÁRYBY - TEXTOVÁ ČÁST

## 1. ÚVOD

### 1.1 POŘÍZENÍ ÚPD:

ÚPD (územně plánovací dokumentace) obcí Záryby a Martinov se s přestávkami zpracovává od roku 1992, kdy OkÚ Mělník - odbor regionálního rozvoje a územního plánování zadal sdružení VSP - manželům Ing.arch. Medovým a kol. zpracování P+R k urbanistické studii a programu obnovy vesnice. Zpracování další ÚPD nenavazovalo.

V r. 1995 ObÚ Záryby vyhlásil veřejnou obchodní soutěž na zpracovatele ÚPNSÚ Záryby a jako nejvýhodnější kandidát byla vybrána Ing.arch.Blanka Medová a kol. Smlouva byla uzavřena na konci r. 1995, první část ÚPNSÚ Záryby - Aktualizace P+R - byla odevzdána.

Ve stádiu projednávání zpracovatelem navržených a zadavatelem upravených ÚHZ ÚPNSÚ Záryby došlo ke zdržení prací na ÚPD. Ve stávající situaci bylo velmi složité ujasnit a se správci technických sítí projednat zadání řešení napojení obcí na dosud chybějící síť technické infrastruktury - odkanalizování a plynofikaci.

ÚHZ ÚPN Záryby byly předány zpracovateli v 03/97. Po odevzdání zpracovaného Konceptu ÚPNSÚ Záryby se toto zadání opět změnilo. Přesto byl Koncept se stávajícím návrhem řešení technických sítí (kanalizace s vlastní ČOV na SZ okraji stávajícího zastavěného území - intravilánu Záryb (dále SZÚ) a koncepčním návrhem napojení plynofikace obce) projednán s veřejností (09/97), odkud vzešlo mnoho požadavků na změnu urbanistické koncepce, zejména v řešení rozvojových území v řešeném území ÚPN Záryby (dále ŘÚ - zahrnovalo a zahrnuje celá katastrální území Záryb a Martinova) v obou etapách (návrhové a výhledové období). Koncept byl po dohodě se zadavatelem - ObÚ Záryby a pořizovatelem - OkÚ Mělník, odborem regionálního rozvoje a územního plánování - dopracován podle inovaného zadání:

1. Rozvojová území rozšířit - JZ směrem podél komunikace ze Záryb na silnici II/101, o plochy liniové ochranné zeleně, NK, PS / návrh i výhled
  - Z směrem podél účelové komunikace ze Záryb do Kostelce n.L.= koridor napojení stávajících i novým zadáním požadovaných sítí technické infrastruktury, využitelný pro navrhovanou zástavbu OV / návrh i výhled
    - změna funkce SR na OV na území na SZ okraji SZÚ (Merkur) / návrh
      - území JV od Martinova podél místní komunikace do Brandýsa n.L. / výhled. Urbanisticky zcela nevhodné, požadavek zastupitelského orgánu obce.
      - území J směrem u silnice II/101 - VKP ÚSES, funkce NK / výhled. Urbanisticky vhodné za určitých podmínek.
2. Odkanalizování obce napojit výtlačným řadem s čerpací jímkou u ZD na veřejnou kanalizaci a ČOV v Kostelci n.L., v této souvislosti změnit řešení veřejné kanalizace v obcích.

*Ing.arch.Blanka Medová*  
atelier Praha  
Kocířova 30  
198 00 PRAHA 9  
tel.: 02/81918023

### 3. Plynofikace obcí a napojení veřejného STL rozvodu v obcích na STL rozvod v Kostelci n.L.

Koncept zpracovaný podle tohoto upraveného zadání byl předán pořizovateli v 08/98.

Ministerstvo pro místní rozvoj po vydání novely stavebního zákona a souvisejících novelizovaných vyhlášek požaduje dopracování současně rozpracovaných územních plánů podle jejich znění. Zpracovatel k ÚPN OBCE Záryby dopracoval ještě pro fázi P+R chybějící výkres Limitů území s textovou částí a Zadání konceptu ÚPN obce. Orgány obce za účasti nadřízeného orgánu územního plánování odevzdané materiály řádně projednaly.

Celý konečný elaborát Návrhu ÚPN OBCE byl dopracován podle Souborného stanoviska (dále SS) předaného v srpnu 1999.

#### 1.2 ROZVOJOVÝ PROGRAM OBCE - HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ :

Pro další trvale udržitelný rozvoj obce Záryby v současných společensko-ekonomických podmínkách je nutné uspokojit nároky občanů na budování nebo zkvalitňování souborů a objektů pro různé typy bydlení a podnikatelské aktivity. Ve stávajícím intravilánu - sZÚ obce Záryby v návaznosti na dosavadní vývoj je proto třeba systematicky vymezit a koncepčně utřídit funkční plochy intravilánu i mimo něj v rozsahu obou katastrů (ŘÚ). Na koncepčně vhodných dosud nevyužitých plochách ZÚ nebo ŘÚ najde ÚPN OBCE Záryby podle zadání potřebné územní rezervy a začlení je do stávajícího utříděného urbanistického systému.

ObÚ Záryby potřebuje pro zkvalitnění obytného a životního prostředí, pro rozvoj aktivit obyvatelstva a jejich uspokojování územně prověřenou a řádně schválenou koncepci a nabídku podle zákona č.50/1976 Sb. ve znění vyhlášek a zákonů souvisejících. Objednal jako účinný nástroj pro zajištění proporcionálního rozvoje obce zpracování ÚPN OBCE Záryby.

Územní plán obecně řeší v konceptu návrhu a posléze v čistopise návrhu funkční a prostorovou organizaci stávajícího urbanizovaného území a možnosti jeho dalšího extenzivního a intenzivního rozvoje. ÚPN OBCE stanoví urbanistickou koncepci, která zapracovává stávající výchozí poměry a požadavky všech zúčastněných stran na další rozvoj sídla. Vymezí konkrétní průmět urbanistických řešení do ŘÚ podle požadavků na ochranu a tvorbu odpovídajícího přírodního prostředí a navazujících koncepčních řešení zásobování území médií sítí technické infrastruktury.

#### 1.3 OBYVATELSTVO:

Podle dostupných statistických údajů obec zejména v posledních desetiletích ve vývoji počtu obyvatel stagnuje a věkový průměr trvale bydlících obyvatel se v souladu s celostátním vývojem zvyšuje.

Pro další trvale udržitelný rozvoj obce Záryby je třeba zúročit v kontextu průmyslového okolí kvalitní lokální přírodní prostředí a příznivé vazby na bezprostřední i širší okolí sídla. Pozitivně lze další vývoj obce ovlivnit vhodně volenou a dostatečně připravenou nabídkou pro uspokojení nároků občanů na budování nebo zkvalitňování souborů a objektů pro různé typy bydlení a podnikatelské aktivity.



V současné době atraktivita ŘÚ zejména pro rodiny nižší střední příjmové úrovně pozvolna poroste. Změny ve společnosti se promítají do probíhajících restitucí, rostoucích nároků obyvatel na obytné a přírodní prostředí. Postupně se mění hodnotová struktura potřeb obyvatel, zlepšují se možnosti jejího technického a hmotného zajištění. Obyvatelé chtějí uspokojit vlastní podnikatelské aktivity v rámci svého bydliště nebo obce. Poskytnout těmto změnám včas a vhodně prostor znamená zajistit sídlům typu Záryby a Martinov krátko i dlouhodobý pozitivní rozvoj.

## **2. VYMEZENÍ ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY**

V ÚPN OBCE Záryby v souladu s příslušnými zákony a předpisy je ŘÚ katastrální území Záryby a Martinov, které leží většinou na levém břehu řeky Labe. Ze zpracování ÚPN OBCE vyplynulo zmenšení plochy katastru o území Ve Vítíně na pravém břehu Labe mezi dnešním regulovaným tokem a jeho slepým ramenem. Hranice katastru mezi Martinovem a Polerady byly upraveny Pozemkovým úřadem - viz výkresy č.6, 7.

Bezprostřední sousedství Záryb s Kostelcem n.L. a zejména s Brandýsem n.L. přináší obci při zajištění dobrého spojení hromadnou přepravou osob zkvalitnění obytného území poměrně snadnou dostupností městského vybavení pro obec velikosti Záryb nerealizovatelné (pracovní příležitosti, zdravotnictví, obchodní a komunální vybavenost, kultura).

Vazby na hlavní město Prahu jsou limitované její větší vzdáleností (cca 20 km po rychlostní komunikaci východně od Brandýsa n.L. na okraj ZÚ Prahy). Vzhledem ke kvalitnímu obytnému prostředí Záryb a ke zvyšování podílu domácností s vlastním osobním automobilem se atraktivita Záryb zejména pro stálé bydlení může zlepšovat. Vytvořit optimální koncepci rozvoje pro rozšiřující se výrobní činnosti a skladování je úkolem ÚP.

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Urbanistická koncepce ÚPN OBCE Záryby vychází ze stávajícího stavu, tendence zkvalitňující obytné a přírodní prostředí ŘÚ podporuje a rozvíjí, následky neblahého vývoje zejména posledních 50 let usměrňuje pokud možno ve prospěch obce a životního prostředí.

Hlavní funkční náplň sídla je a zůstává bydlení v kontaktu s přírodním prostředím a aktivitami v něm, dnes využívané i jako rekreační. Urbanistické kvality zástavby jsou v původním jádru obce s několika památkově chráněnými objekty nebo prvky navrženy k urbanistické památkové ochraně. Hmotové utváření zdejších původních statků je uzpůsobeno pro zemědělské využití, které dnes bývá doplňováno rekreační funkcí. Tento vývojový trend rekreačních pobytů v areálu s tradiční zemědělskou výrobou - agroturistika - se začíná profilovat i u nás.

Na původní jádro jižně navazující prostory jsou vymezeny jako současná a budoucí centrální zóna s bydlením smíšeným s podnikatelskými komerčními aktivitami doplněné plochami školství, zdravotnictví, sociální a komunální vybavenosti.

Návrhové období ÚPN OBCE Záryby je stanoveno v časovém horizontu do r. 2010, výhledové období po tomto roce dále.

Nově navrhované a výhledové plošné rezervy pro bydlení jsou situovány zejména do územní proluky mezi Záryby a Martinov JV směrem do kvalitnějšího krajinného prostředí blíže k Labi. Výhledově dojde k úplnému splynutí obou částí a paralelnímu okružovému komunikačnímu propojení.

V souladu s požadavky zadavatele a po projednání s nadřazeným orgánem ÚP je systém rozvoje ploch ÚPN OBCE Záryby směřován na kvalitní plochy v návaznosti na zalesnění východně od sZÚ Záryb. Ve výhledu splynou obce s osadou „Don“ - oddělenou od sZÚ.

Podnikatelské aktivity výrobní, skladové i komerční mají dvojitou soustředěnou s dobrým obcím nezátěžujícím dopravním napojením při dobré dostupnosti z obcí: u vjezdu do Záryb kolem původního areálu zemědělské živočišné výroby; u napojení komunikace z Martinova na silnici II/101.

#### **4. URBANISTICKÁ STRUKTURA**

Celé ŘÚ je pro potřeby ÚPN OBCE Záryby rozděleno na dva základní typy území - **zastavitelné a nezastavitelné.**

**Zastavitelné území (ZÚ)** - zahrnuje celé stávající zastavěné území obce (sZÚ - intravilán obce) a systém ploch funkčně vymezených a navržených k zastavění v průběhu návrhového období (do r. 2010) v ŘÚ ÚPN OBCE Záryby několika typy funkčních ploch. Pro jakoukoliv stavební činnost na takto vymezených plochách platí bezvýhradně dále uvedené plošné funkční a prostorové regulační zásady. Prostorové regulace jsou pro všechna zastavitelná území jednotná s výjimkou funkčních ploch SZ, DV.

Zastavitelné jsou v návrhovém období ÚPN OBCE Záryby tyto funkční plochy: OBD, OV, OS, NK, PS, TV, ZS, SS, SR. Funkční plochy SZ, DV jsou výjimečně prostorově regulovány v rámci funkční náplně.

ZÚ je **ZÁVAZNOU ČÁSTÍ ÚPN OBCE Záryby**, výhledové plochy zastavění vyznačují směr rozvoje obce po návrhovém období (po r. 2010).

**Nezastavitelné území (nZÚ)** - je celé řešené území (ŘÚ) ÚPN OBCE Záryby v rozsahu obou katastrů s výjimkou ZÚ - viz výše. Tyto plochy jsou vymezeny a navrženy pro funkce, kde potřeba stavební činnosti je výjimkou a platí pro ně bezvýhradně ÚPNem OBCE zde dále vymezené funkční regulace.

Nezastavitelné jsou v návrhovém a výhledovém období ÚPN OBCE Záryby funkční plochy VZ, L, LP, PZ, OP, V s výjimkou návrhových a výhledových ploch rozvoje výstavby ÚPN obce Záryby na stávajících plochách nezastavitelných. V grafické části ÚPN je stávající barva nZÚ překryta šrafovou návrhu nebo orámováním výhledu zástavby (např. plochy 5, 7, 8, 3)

##### **4.1 FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

V grafické části ÚPN OBCE Záryby je patrné konkrétní funkční členění ŘÚ v souladu s výše uvedenou urbanistickou koncepcí. Funkční zónování v území ukazuje možnosti a určuje omezující skutečnosti. Limity jednotlivých funkčních ploch jsou závazné, ale nejsou direktivní, tzn. náplň funkční plochy nesmí žádný parametr překročit, ale nikdo není povinen ji naplňovat.



Celé ŘÚ je na všech plochách vyznačených v komplexním urbanistickém výkresu grafické části ÚPN OBCE Záryby jednoznačně určeno a každému typu funkční plochy je přiřazena příslušná barva. Jsou tak stanoveny pro každou plochu a budovu v ŘÚ urbanistické funkční regulace pro optimální rozvoj a další investiční činnost v něm.

Pro celé ŘÚ jsou nepřipustné tyto funkce a jevy:

- skladování toxického odpadu mimo k tomu vymezené a upravené plochy skládek
- velké zdroje plyných a prašných emisí
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody

Pro ZÚ v návrhovém i výhledovém horizontu je nepřipustné zřizovat nové střední zdroje plyných a prašných emisí a výrobní a technologické areály, kde škodlivé účinky jejich provozu (hluk, exhalace) přesahují hranice areálu.

Pro stávající i navrhované plochy s obytnou funkcí nebo na jiných plochách sousedících s plochou obytnou jsou nepřipustné tyto funkce a jevy:

- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území na ploše s touto funkcí; zdroje hluku na jiné ploše přesahující hygienickou normu pro obytné území obtěžujících obytnou funkci na okolních pozemcích
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích
- aktivity s předpokladem velkého obratu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy

Z hlediska funkčního využití je ŘÚ členěno do dvou kategorií. Monofunkční plochy mají níže specifikovanou funkci. Polyfunkční území jsou využívána nebo navrhována k využití pro v názvu uvedenou dominantní funkci spolu s dalšími podružnými funkcemi hlavní funkci doplňující a s ní kooperující (viz níže).

#### Polyfunkční území:

všechny typy obytného území ( **OBD** - obytné čisté, **OV** - obytné všeobecné, **OS** - obytné smíšené)

území nerušící výroby, služeb a komerce (**NK**)

území průmyslové výroby a skladů (**PS**)

území pro technickou vybavenost (**TV**)

území zemědělské výroby a skladů (**ZS**)

území školských, zdravotnických areálů a sociálních služeb (**SS**)

sportovní a rekreační území (**SR**)

parkově upravená zeleň (**PZ**)

Monofunkčním územím jsou všechny ostatní typy funkčních ploch:

ostatní plochy zeleně (**VZ** - veřejně přístupná zeleň, **SZ** - sady a zahrady, **L** - lesní plochy, **LP** - louky a pastviny)

orná půda (**OP** - plocha intenzivní zemědělské rostlinné výroby)

vodní plochy a toky (**V**)

plochy pro dopravu (**DP**)

Území s obytnou funkcí se v ZÚ ÚPN OBCE člení na :

Obytné území bytových domů(OBD) s výhradně obytnou funkcí

nepřipouští hospodářské aktivity (např. zemědělskou živočišnou produkci, komerci a prodej atp.). Jsou to pouze obytné objekty s příslušným domovním vybavením pro bydlení (garáž, prádelna, dílna pro domácí práce, atp.) ve

hmotě jednoho objektu na plochách využitých pouze pro obytné funkce (komunikace a pobyt).

Jedná se o vícebytové a nájemní domy (většinou s více jak dvěma nadzemními podlažními). Zde je přípustná komerční činnost v rozsahu placeného domovního vybavení pro jeden vícebytový objekt nebo jeden soubor max. pěti takových objektů na jedné souvislé ploše provozovaná v jednom z těchto objektů. Provoz nesmí nadměrným hlukem, exhalacemi a zápachem, dopravními a jinými provozními nároky přesahovat míru nebo být v rozporu s čistě obytnou funkcí území. Dopravní obsluha takové činnosti jednou společnou přístupovou trasou z veřejné komunikace s odděleným pěším a motorovým provozem.

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách OBD (i návrhových a výhledových) platí 100 % podíl bydlení a domovního vybavení pro bydlení v objektech a na plochách trvalého i prozatímního charakteru, podléhajících výkonu státní správy.

**Všeobecné obytné území (OV)** charakteristické pro venkovský životní styl je v ŘÚ převažující. Kombinuje obytnou a nerušící hospodářskou funkci zemědělského i nezemědělského charakteru na samostatně k tomu vyčleněných zastavěných, krytých a zpevněných i prozatímních plochách a objektech. Doplňkové hospodářské aktivity jsou souladu se zvyklostmi venkovského způsobu života. Nejsou v konfliktu s bydlením vlastním, ani v sousedství (zápach, hluk, prach, hmyz, kapacita dopravní obsluhy, apod.).

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách OV v sZÚ a navrhované i výhledové plochy rozvoje OV je stanoven minimální podíl souhrnu ploch bydlení a domovního vybavení pro bydlení v objektech a na plochách trvalého i prozatímního charakteru, podléhajících výkonu státní správy. Podíl vůči veškerým takovým objektům a plochám s doplňkovou funkcí nesmí být menší než 60 %.

**Směšené obytné území (OS)** je zástavba původních zemědělských usedlostí a dvorců tak, jak se dodnes zachovala, obytná zástavba s různými domácími provozovnami (např. v PHO zemědělské živočišné výroby). Dominantní funkce je hospodářská a skladovací zemědělského i nezemědělského charakteru na samostatně k tomu vyčleněných zastavěných, krytých a zpevněných i prozatímních plochách v kombinaci s bydlením (i přechodným).

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách OS v sZÚ a navrhované i výhledové plochy rozvoje OS je stanoven maximální podíl souhrnu ploch bydlení (i přechodného) a domovního vybavení pro bydlení v objektech a na plochách trvalého i prozatímního charakteru podléhajících výkonu státní správy. Podíl vůči veškerým takovým objektům a plochám s hospodářskou a skladovou funkcí nesmí být větší než 40 %.

**Území památkové urbanistické ochrany** je popsáno v kapitole 9. Kult.hist. potenciál

Území pro komerci, výrobu a sklady se v ZÚ ÚPN OBCE člení na tři kategorie:

**Průmyslová výroba a sklady (PS)** jsou areály výrobních podniků, výrobních provozoven, provozoven služeb a skladové areály s různým podílem



zastavěných, krytých, zpevněných a volných vyhrazených ploch s jednoznačným ohrazením.

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách PS a navrhované a výhledové plochy rozvoje PS je stanoven minimální podíl souhrnu ploch zeleně. Vůči souhrnu veškerých zastavěných, krytých a zpevněných trvalých i prozatímních ploch podléhajících výkonu státní správy je plocha zeleně minimálně 20% pro sZÚ a 50% v ZÚ. Z toho minimálně polovina jsou plochy souvislé výsadby vysoké zeleně v minimálních rozestupech daných skladbou typů.

Pro umístění souvislého pásu zeleného masivu jsou závazné tyto zásady:  
ohraničuje areály PS ze tří panoramatických pohledů ze silnice II/101 tvoří filtr podél hranice areálu sousedící s jinou funkční plochou než PS, ZS, TV, L.

Pásmo hygienické ochrany (PHO), popř. bezpečnostní a nebo jiné ochranné pásmo nově zakládaných provozů nesmí zasahovat plochy OBD,OV,SS,SR,SZ,PZ.

**Nerušící výroba a komerce (NK)** jsou: obchod a prodej, administrativa komerčního charakteru, nerušící komerční služby, nerušící výrobní provozovny a areály, skladové areály s nízkým objemem přepravy v čase nebo objemu. Tato funkce má bezprostřední návaznost na bydlení, proto ho nesmí svým provozem obtěžovat (hluk, prach, exhalace, přepravní náročnost, zápach, vibrace atp.).

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách NK v sZÚ a navrhované a výhledové plochy rozvoje NK je stanoven minimální podíl souhrnu ploch zeleně. Vůči souhrnu veškerých zastavěných, krytých a zpevněných trvalých i prozatímních ploch podléhajících výkonu státní správy je plocha zeleně minimálně 40%. Z toho minimálně polovina jsou plochy souvislé výsadby vysoké zeleně v minimálních rozestupech daných skladbou typů.

Provozy umístěvané do této funkční plochy nesmí mít požadavky na PHO nebo jiné ochranné pásmo.

**Zemědělská živočišná výroba a sklady (ZS)** jsou areály s objekty pro chov zvířat a příslušející objekty, plochy a provozovny. Mají vždy nepříjemný dopad pro své okolí (zápach, prach, hmyz). Hygienicky nepřijatelné nebo nebezpečné zplodiny je nutno bezodpadově likvidovat uvnitř areálu.

V Zárybech byl tento areál umístěn zcela nevhodně a ÚPN OBCE jeho nepříznivé dopady na obec částečně eliminuje. PHO nesmí zasahovat plochy OBD,OV,SS, SR. Provoz areálu je nutno tomuto požadavku přizpůsobit (počet ustájených kusů, technické prostředky likvidace škodlivých vlivů vně areálu, atp.).

ÚPN OBCE Záryby neřeší žádné návrhové a výhledové plochy ZS. Kolem celého obvodu stávajícího areálu je navržen k vysazení kompaktní masiv liniové izolační zeleně jako závazný prvek ÚPN.

Plochy zeleně v ŘÚ ÚPN OBCE Záryby jsou:

**Sady a zahrady (SZ)** jsou plochy vyhrazené zeleně využívané pro intenzivní rostlinnou výrobu pro soukromou spotřebu i komerční účely.

**Parkově upravená zeleň (PZ)** jsou plochy uměle založené esteticky koncipované zeleně na veřejných prostranstvích s kompoziční, ideovou a pobytovou funkcí.

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách PZ (i navrhovaných a výhledových) platí omezení na terénní úpravy, pěší a sjezdové pěší



komunikace, mobiliář, technické vybavení a architektonické doplňky parků (např. chodníky, sezení, osvětlení, pomníky).

**Mimolesní a veřejně přístupná zeleň (VZ)** jsou plochy přirozené nevyhrazené vysoké, střední a nízké zeleně v jejich spontánní nebo účelově zřizované (např. izolační zelené pásy) formě, které nemohou být zařazeny do jiné funkční kategorie zeleně.

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách VZ (i navrhovaných a výhledových) platí regulace takto:

činnost podléhající stavebně správnímu řízení na těchto plochách je umožněna pouze majiteli a s jeho vyjádřením správcí resp. provozovateli plochy je omezena na drobný dočasný a provizorní provozní mobiliář, na technické terénní úpravy, pěší, sjízdné pěší, účelové komunikace a územně prověřené a schválené trasy komunikací pro motorovou dopravu různých tříd popř. vedení sítí technické vybavenosti.

**Lesy (L)** jsou souvislé produkční nebo chráněné plochy vysoké zeleně plnící funkci lesa na pozemcích zařazených do LPF.

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách L (i navrhovaných a výhledových) platí regulace takto:

činnost podléhající stavebně správnímu řízení na těchto plochách je umožněno pouze majiteli a s jeho vyjádřením správcí resp. provozovateli plochy je omezena na drobný dočasný a provizorní provozní mobiliář a stavby, na technické terénní úpravy, pěší, sjízdné pěší, účelové komunikace a územně prověřené a schválené trasy komunikací pro motorovou dopravu různých tříd popř. vedení technické vybavenosti.

**Louky a pastviny (LP)** jsou souvislé produkční nebo chráněné plochy nízké zeleně s nahodile se vyskytujícími spontánními skupinami střední a vysoké zeleně na pozemcích zařazených do ZPF.

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách VZ (i navrhovaných a výhledových) platí regulace takto:

činnost podléhající stavebně správnímu řízení na těchto plochách je umožněna pouze majiteli a s jeho vyjádřením správcí resp. provozovateli plochy je omezena na drobný dočasný provozní mobiliář a stavby, na technické terénní úpravy, pěší, sjízdné pěší, účelové komunikace a územně prověřené a schválené trasy komunikací pro motorovou dopravu různých tříd popř. vedení technické vybavenosti.

**Orná půda (OP)** jsou souvislé produkční plochy zemědělské rostlinné výroby na pozemcích zařazených do ZPF.

Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost na plochách VZ (i navrhovaných a výhledových) platí regulace takto:

Činnost podléhající stavebně správnímu řízení na těchto plochách je umožněna pouze majiteli a s jeho vyjádřením správcí resp. provozovateli plochy

Je omezena na drobný dočasný a provizorní provozní mobiliář, na technické terénní úpravy, pěší, sjízdné pěší, účelové komunikace a územně prověřené a schválené trasy komunikací pro motorovou dopravu různých tříd popř. vedení technické vybavenosti.

**Plochy pro dopravu v ŘÚ ÚPN OBCE Záruby:**



**Dopravní vybavenost (DV)** jsou plochy všech zařízení sloužící pro individuální i hromadnou přepravu osob odpovídající příslušným oborovým, hygienickým a bezpečnostním předpisům a normám (např. čerpací stanice pohonných hmot, zařízení pro dopravu v klidu, zastávky hromadné přepravy osob atp.).

Činnost podléhajících stavebně správnímu řízení na těchto plochách je omezena na funkční provozní objekty, plochy a mobiliář. Prostorová regulace je omezena oborovými předpisy, jednoznačnou monofunkční náplní a ekonomii utilitárního provozu. Zastoupení zeleně na plochách DV odpovídá plochám NK.

**Komunikace** jsou liniové stavby v ŘÚ a jsou rozděleny na pěší, cyklistické, motorové. V sídle velikosti Záryb a v jeho ŘÚ je na většině komunikací provoz sdružen.

Segregace zemědělské dopravy a dopravní obsluhy areálů PS, NK v ZÚ je umožněna umístěním těchto souborů na okraje ZÚ spádově ke komunikacím vyšších řádů. Účelové komunikace umožňují důslednou segregaci mimo ZÚ obce.

Tyto komunikace jsou zároveň využívány pro systém pěší a cyklistické dopravy v ŘÚ. Budování a údržba celého systému znovu zajistí průchodnost krajinou a tím její mimoprodukční rekreační využití pro sídlo typu Záryb nabývající zásadně na významu.

Důležitým prvkem řešení Návrhu ÚPN OBCE Záryby je návrh doprovodného ozelenění vysokou zelení podél komunikací různých typů. Stromořadí podél cest je tradičně užívaný krajinoformný prvek členící volnou krajinu a propojující její jednotlivé prvky.

Komunikace jsou členěny ŘÚ ÚPN OBCE Záryby na:

silnice pro motorovou dopravu (II. a III. třídy)

místní obslužné a účelové komunikace

pěší a cyklistické trasy

**Železniční a vodní doprava** je zajišťována na jednoznačně (i vlastnický) vymezených plochách. Objekty a zařízení podléhající stavebně správnímu řízení pověřených speciálních stavebně správních odborů majitele, správce resp. provozovatele na těchto plochách slouží jednoznačně pro provoz nebo jako doplňková vybavenost.

Plochy, objekty a zařízení pro provoz železnice zásadně slouží této hlavní funkci. Na plochách podél splavného vodního toku Labe ve správě Povodí Labe mohou být budovány objekty a zařízení pro dopravu po Labi popř. zajišťující funkce využívající a ochraňující množství protékající vody.

**Ostatních funkční plochy** v ŘÚ ÚPN OBCE Záryby:

**Plochy pro technickou vybavenost (TV)** zahrnují plochy všech zařízení technické vybavenosti obecně prospěšných. Musí být umístěny tak, aby se jejich škodlivé hygienické nebo jinak nebezpečné vlivy neuplatňovaly za hranicemi plochy nebo různých typů ochranných pásem, pro něž platí závazná oborová zákonná ustanovení, vyhlášky, předpisy a normy.

Zařízení technického vybavení pro hospodářské komerční a výrobní aktivity musí být umístěna v těchto areálech a jejich škodlivé hygienické nebo jinak nebezpečné vlivy včetně různých ochranných pásem se nesmí uplatňovat za hranicemi areálu.

**Plochy pro školství, zdravotnictví, sociální a komunální vybavenost (SS)** jsou všechny plochy, objekty a zařízení, ve kterých má v názvu uvedené funkční zařazení převažující a určující charakter, např. mateřská škola s kuchyní a jídelnou, ordinacemi pro smluvně zajištěnou lékařskou péči; areál obecního úřadu, atd.

**Plochy pro sport a rekreaci (SR)** zahrnují sportovní areály a hřiště, komerční a komunální objekty a plochy upravené pro intenzivní rekreaci obyvatel.

**Vodní plochy a toky (V)** jsou souvislé stálé povrchové vodní plochy tekoucí vody, neprůtočné stojaté vody vyznačené v mapách evidence nemovitostí jako v podkladu pro zpracování územního plánu. Pro tyto účely sem nejsou zařazeny plochy mokřad a bažin s proměnlivou nebo občasnou vodní hladinou (jsou zařazeny většinou do příslušné plochy zeleně).

#### **4.2 HMOTOVÁ STRUKTURA**

Regulace hmotové struktury se vztahuje v ŘÚ na zastavitelné plochy OBD, OV, OS, NK, PS, ZS, SS, SR, TV a DV. Pro jakoukoliv investiční a stavební činnost podléhající stavebně správnímu řízení je zde dána hustota zastavění a jeho výšková hladina. Pro nezastavitelná území platí zásady pro nezbytnou minimální stavební činnost podle funkční příslušnosti jednotlivé plochy (viz zásady funkční regulace).

#### **Zásady pro investiční a stavební činnost v zastavitelném území v intravilánu obce:**

Hustota zastavění je určena minimálním procentem podílu zeleně ku zastavěným, krytým a zpevněným i prozatímním plochám na pozemku k objektu příslušnému, na kterém bude resp. je nový resp. stavebně upravovaný objekt umístěn. Nesmí být nižší než 30 %.

Maximální obestavěný prostor jednotlivého objektu je dán maximální výškou objektu a maximální zastavěnou plochou objektu.

Maximální zastavěná plocha objektu je omezena nejdelším půdorysným rozměrem souvislé stěny objektu v jedné vertikální rovině - max. 15 m; pro celkovou hmotu objektu s vertikálními stěnami ve více rovinách platí omezení, že celková hmota bude sestávat minimálně ze dvou podružných hmot ve dvou výškových úrovních (viz dále); nejdelší půdorysný rozměr celkové hmoty objektu je dán maximální hodnotou součtu půdorysných délek všech stěn jednoho směru - pootočených vůči sobě navzájem o max. 1x 45° vůči tomuto jednomu základnímu směru  
nebo posunutých vůči sobě rovnoběžně půdorysně minimálně  
o 2 m.

Tato hodnota je maximálně 25 m.

Maximální výška nejvyššího bodu objektu (hřebene nebo vrcholu sklonité střechy, horní hrany atiky ploché střechy, atp.) je vztažena k nejvyššímu bodu rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí. Pro objekt s více než polovinou zastavěné plochy minimálně třípodlažní je 15 m a pro ostatní objekty 10 m.

**Zásady pro investiční a stavební činnost v zastavitelném území v extravilánu obce** = stávající území určené k rozvoji v návrhovém i výhledovém období a zvané v následující kapitole „Palpost“:

*Ing. arch. Blanka Medová  
atelier Praha  
Koclířova 30  
198 00 PRAHA 9  
tel.: 02/81918023*



Hustota zastavění je určena minimálním procentem podílu zeleně ku zastavěným, krytým a zpevněným i prozatímním plochám podléhajících stavebně správnému řízení na pozemku k objektu příslušnému, na kterém bude resp. je nový resp. stavebně upravovaný objekt umístěn. V ŘÚ nikdy nesmí být nižší než 50 %.

Maximální obestavěný prostor jednotlivého objektu je dán maximální výškou objektu a maximální zastavěnou plochou objektu.

Maximální zastavěná plocha objektu je omezena nejdelším půdorysným rozměrem souvislé stěny objektu v jedné vertikální rovině - max. 60 m.

Pro nesouvislou stěnu objektu je hodnota nejdelšího půdorysného rozměru celkové hmoty objektu dána součtem půdorysných délek všech stěn jednoho směru: pootočených vůči sobě navzájem o max. 1x 45° vůči tomuto jednomu základnímu směru

nebo posunutých vůči sobě rovnoběžně minimálně o 2 m.

Součet je maximálně 60 m.

Za nesouvislou není pokládána stěna, jejíž nerovnost se vrací do původní roviny stěny a zabírá max. 12 m, t.j. 1/5 celkové max. délky stěny 60 m. Takový výběžek - např. arkýř, portál - je max. stejně vysoký jako hlavní objekt.

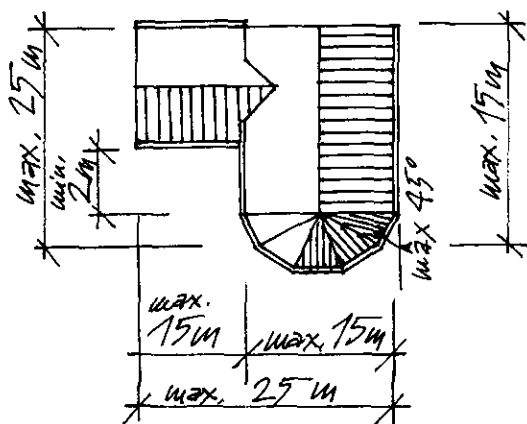
Objekty budou orientovány vzhledem k hlavní linii panoramatického pohledu - trase silnice II/101 - kratší stranou nepřesahující délku 25 m. Objekty budou mít hřeben střech orientován kolmo k ose této linie s maximální půdorysnou výchylkou 30° od této kolmice s přiznaným sklonem střechy ve štítě otočeném k silnici.

Maximální výška nejvyššího bodu objektu (hřebene nebo vrcholu sklonité střechy, horní hrany atiky ploché střechy, atp.) je vztažena k nejvyššímu bodu rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí. Pro všechny objekty je 12 m.

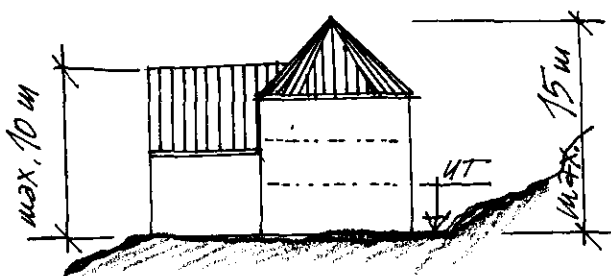
#### Hmotová struktura- grafické vyjádření regulačních zásad:

Objekty v intravilánu obce

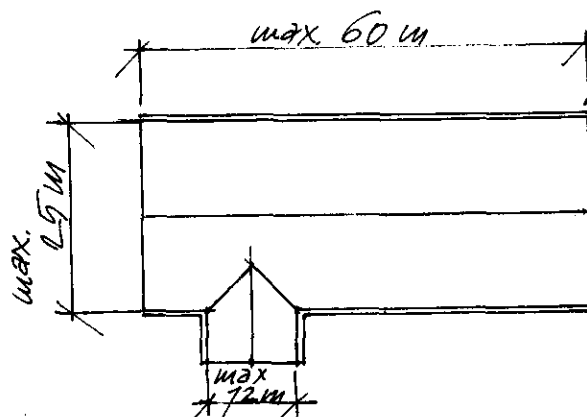
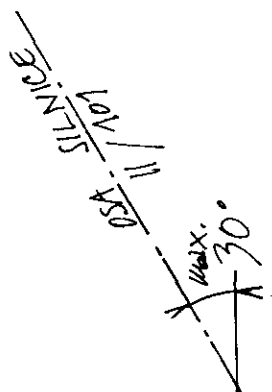
**PŮDORYS**



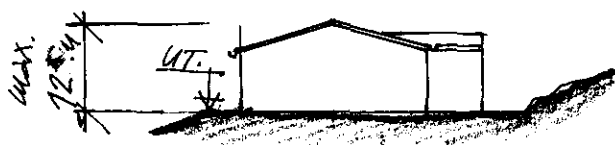
REZ  
POHLED



Objekty v extravilánu obce („Palpost“)  
PŮDORYS



REZ POHLED ZE SILNICE 101/101



#### 4.3. ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ, ETAPIZACE, CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

V Návrhu ÚPN OBCE Záryby jsou navrženy plochy rozvoje tak, aby umožňovaly širokou škálu nabídky na trhu realit co do velikosti pozemku a typu obytné zóny. Stávající intravilán obou obcí je navržen k rozvoji ve dvou časových horizontech:

- v nejbližším návrhovém období do r. 2 010 - tato etapa je propracována podrobně jako soubor vymezení a limitů území pro územně správní rozhodování v období po schválení ÚPN OBCE Záryby
- v delším výhledovém období po r. 2 010 - určuje územně závazný směr a typ rozvoje území v souladu s jeho možnostmi a limity

Ing. arch. Blanka Medová  
atelier Praha  
Koclíkova 30  
198 00 PRAHA 9  
tel.: 02/81918023





## **Popisy jednotlivých ploch rozvoje - NÁVRH:**

### **1. „Don“ - změna funkce ze SZ na OV**

- stávající zástavěné území na „Donu“ není dostatečně zasíťováno, nachází se na trase stávajícího přivaděče pitné vody z Kostelce n. L., v návrhovém období budou jednotným koridorem technické infrastruktury napojeny Záruby na městskou kanalizaci, čistírnu odpadních vod a středotlaký rozvod plynu v Kostelci n. L.
  - komunikační napojení navrhovanou obslužnou komunikací se zpevněným povrchem
  - předpokládá se finanční spoluúčast majitelů pozemků na technickém zásobení rozvojového území
  - výměra pozemků: 1a) 0,52 ha; 1b) 0,45 ha
  - dopravní dostupnost pro max. 8 stavebních pozemků
  - lokalita je z hlediska obytného a životního prostředí velmi kvalitní
- maximální kapacita území: 1a) 4 bytové jednotky  
1b) 4 bytové jednotky

### **2. „Merkur“ - změna funkce ze SR na OV**

- komunikační napojení navrhovanou obslužnou komunikací se zpevněným povrchem
  - výměra pozemků: 2a) 0,4 ha; 2b) 0,33 ha
  - dopravní dostupnost jednotlivých stavebních pozemků - maxima: 2a) 5; 2b) 2
- maximální kapacita území: 2a) 5 bytových jednotek, 2b) 2 b.j.

### **3. „Zámecký park“ - na ploše PZ návrh PZ (viz urbanistický detail str. 20)**

lokalita vyhlášena významným krajinným prvkem

výměra pozemku 0,4 ha

*hřadištní zokryta*

### **4. „Smetniště“ - mísení funkce L - OV**

- ochrana a péče o vzrostlou lesní zeleň na pozemku podmínkou územního řízení a stavebního povolení
  - výměra pozemku: 0,24 ha / jeden stavební pozemek
- maximální kapacita území: 1 bytová jednotka, vhodné pro vícegenerační bydlení

### **5. „V zahradách“ - záměna funkce SZ na OV**

- výměra pozemku: 0,97 ha
  - dopravní dostupnost pro max. 10 stavebních pozemků
- maximální kapacita území: 10 bytových jednotek

### **6. „Za družstvem“ - na ploše OP návrh OV, OS (v ochranném hygienickém pásmu ZD, obytné budovy v maximálním odstupu od hranice ZD)**

- výměra pozemků 6a) 0,7 ha; 6b) 0,45 ha
  - dopravní dostupnost 6a) pro max. 2 stavební pozemky 6b) 2
- maximální kapacita území: 6a) 2 bytové jednotky, 6b) 2 bytové jednotky

### **7. „Pod lesem“ - na ploše VZ návrh OV**

- výměra pozemku 0,54 ha
  - dopravní dostupnost pro max. 8 stavebních pozemků
- maximální kapacita území: 8 bytových jednotek

8. „Za parkurem“ - na ploše SZ návrh OS
  - výměra pozemku 0,19 ha
  - stavby pro bydlení možno stavět vně PHO ZD
  - dopravní dostupnost mimo stávající veřejnou komunikaci zajistí investor z vlastních prostředků
  - maximální kapacita území: 3 bytové jednotky
9. „Parkur“- doplnění stávajících soukromých ploch SR
  - výměra pozemku 0,28 ha
10. „Bytovky“- doplnění stávajících bytovek o jeden objekt OBD
  - výměra pozemku 0,2 ha / 1 objekt
  - varianta: vybudování dětského hřiště v dobré spádové poloze pro využití obyvateli západní části obce Záryby
  - maximální kapacita území: 6 bytových jednotek
11. „K Zárybám“- na ploše VZ návrh PS (nejlépe související s produkcí ZD)
  - výměra pozemku 0,3 ha
12. „U kapličky“- na ploše VZ návrh PS, NK (související s produkcí ZD)
  - výměra pozemku 12a) 0,4 ha, 12 b) 0,2 ha
13. „Panorama“- 13 a) na ploše OP návrh VZ, 13 b) na ploše OP návrh PS
  - souvislý masiv izolační liniové zeleně kolem stávajícího areálu ZD a nová proporční výstavba na návrhové ploše 13a) jako nejjednodušší účinná korekce současného panoramatického pohledu na obec
  - hmoty hlavních nadzemních objektů (max. dvou nejrozlehlejších v areálu) podle prostorových regulačních zásad bezvýhradně budou mít sklonitou střechu a budou natočeny hřebenem kolmo ke trase komunikace II/101 jako hlavní pohledové ose
  - výměra pozemku 13a) 0,28 ha; 13b) 0,73 ha
14. „Na rohu“- na ploše OP návrh PS
  - hmoty hlavních nadzemních objektů (max. dvou nejrozlehlejších v areálu) podle prostorových regulačních zásad bezvýhradně budou mít sklonitou střechu a budou natočeny hřebenem kolmo ke trase komunikace II/101 jako hlavní pohledové ose
  - výměra pozemku 1,2 ha
15. „Vedle družstva“- na ploše OP návrh PS
  - hmoty hlavních nadzemních objektů (max. dvou nejrozlehlejších v areálu) podle prostorových regulačních zásad bezvýhradně budou mít sklonitou střechu a budou natočeny hřebenem kolmo ke trase komunikace II/101 jako hlavní pohledové ose
  - výměra pozemku 1,2 ha
16. „Vedle družstva“- na ploše OP návrh NK (nerušící sousední bydlení)
  - hmoty hlavních nadzemních objektů (max. dvou nejrozlehlejších v areálu) podle prostorových regulačních zásad bezvýhradně budou mít sklonitou střechu a budou natočeny hřebenem kolmo ke trase komunikace II/101 jako hlavní pohledové ose
17. vypuštěno
18. „Mezi Zárybami a Martinovem - jih“- na ploše OP návrh OV
  - výměra pozemku cca 2,8 ha (JV hranice pozemku doporučená)



- členění pozemku na stavební parcely bude předmětem podrobnějšího regulačního plánu
  - dopravní dostupnost výhradně ze silnice III.třídy pro max.16 stavebních pozemků
  - stavební čára ve vzdálenosti min 10 m od osy vozovky, rovnoběžně s ní
  - čára zastavění (JV hranice pozemku) cca 100 m od osy vozovky, popř. podle hranic vlastnictví pozemků (doporučená)
  - maximální kapacita území: 16 bytových jednotek
- 19. „Mezi Zárybami a Martinovem - sever“** - na ploše OP návrh OV
- výměra pozemku cca 1,95 ha
  - členění pozemku na stavební parcely bude předmětem podrobnějšího regulačního plánu
  - částí pozemku západně od vodoteče probíhá zhruba v SJ směru vrchní vedení VN 22kV s ochranným pásmem, v návrhovém období je stav řešen a pozemek uvolněn v celém rozsahu
  - řešení dopravní dostupnosti pro zástavbu pozemku vybíhajícího východně podél plochy VZ je zcela v režii vlastníka podle řešení viz grafická část
  - řešení dopravní dostupnosti pro zástavbu ve výhledovém období jsou zpracována podle hranic pozemkového vlastnictví a bude pro ně využita přístupová cesta viz grafická část
  - dopravní dostupnost ze silnice III.třídy pro max.11 stavebních pozemků
  - stavební čára rovnoběžně s osou vozovky ve vzdálenosti min 10 m
  - čára zastavění (SV hranice pozemku) cca 90 m od osy vozovky, popř. podle hranic vlastnictví pozemků (doporučená)
  - maximální kapacita území: 16 bytových jednotek
- 20. „Martinov západ“** - vyjmutí plochy z LPF, návrh OV
- výměra pozemku cca 0,21 ha
  - plánovaná kapacita území s dobrou dopravní dostupností 1- 2 byt. jednotky
- 21. „Martinov u rybníka“** - doplnění SZÚ na ploše OP návrhem OV
- výměra pozemku cca 0,5 ha
  - dopravní dostupnost max. pro 3 stavební pozemky
  - varianta: vybudování dětského hřiště v dobré spádové poloze pro využití obyvateli obce Martinov
  - maximální kapacita území: 3 bytové jednotky
- 22. „Martinov u tiskárny“**- doplnění SZÚ na ploše OP návrhem OS
- výměra pozemku 0,18 ha
  - dopravní dostupnost max. pro 2 stavební pozemky
  - maximální kapacita území: 2 bytové jednotky
- 23. „Martinov jih“**- doplnění SZÚ na ploše OP návrhem OV
- výměra pozemku 0,66 ha
  - dopravní dostupnost max. pro 7 stavebních pozemků
  - maximální kapacita území: 7 bytových jednotek
- 24. „Martinov les“**- stávající plocha OV bude zahrnuta do LPF
- výměra pozemku 0,23 ha

25. „Palpost S“- plocha bydlení OS doplňující plochu PS, vznikne tak „satelitní“ komplex bydlíště a pracoviště dobře dopravně dostupný z obcí i širšího okolí (leží při trase budoucího aglomeračního okruhu Prahy)  
- výměra pozemku cca 2 ha  
doporučená kapacita území: 1 bytová jednotka vhodná pro vícegenerační bydlení + reprezentační a administrativní prostory přilehlé rodinné firmy  
hospodářské zázemí a hospodářsky využitelné plochy vysoké a střední zeleně lesního charakteru
26. „Palpost Z, V“- plocha PS na OV doplňující plochy stávající firmy podél komunikací  
- výměra pozemků: Z 1 ha V 0,8 ha
27. „Palpost J“- plocha PS na OV doplňující plochy stávající firmy podél komunikací  
- výměra pozemků: 2,2 ha

### Jednotlivé plochy - VÝHLED:

3. „Zámecký park“- mísení funkce PZ - OBD,  
- pozemek bývalého zámeckého parku - kvalitní neudržovaná vzrostlá vysoká zeleň s památnými a významnými stromy, vyžadujícími kvalifikovanou a stálou péči a ochranu, která bude podmínkou prodeje (obecní majetek), územního řízení a stavebního povolení  
- podrobná regulace pozemku je zpracována jako Urbanistický detail - č.v.9, lokalita 2  
- výměra pozemku: 0,37 ha / 1stavební pozemek  
maximální kapacita území: 1 bytová jednotka, pozemek je vhodný pro rezidenční bydlení
- A. mezi Donem a Zárubami - pozemky OV v kvalitním obytném prostředí, podél tras přivaděčů technického vybavení obcí  
- členění pozemku na stavební parcely a řešení dopravní dostupnosti pro zástavbu pozemků je orientační  
- celková výměra pozemků cca 10,1 ha  
orientační kapacitní maxima pozemku: 78 b.j.
- B., C. u družstva - plochy nově založené linie L lesa oddělují od SR plochy NK na stávající ploše VZ  
- výměra pozemku cca B. 1,5 ha; C. 0,38 ha
- D. mezi Zárubami a Martínovem - na OP plochy OV  
- členění pozemku na stavební parcely a řešení dopravní dostupnosti pro zástavbu pozemků je orientační  
- výměra pozemku cca 3,5 ha  
orientační kapacitní maxima pozemku: 40 b.j.
- E. Palpost - na OP výhledové plochy pro rozvoj PS ve vhodné poloze cca 5 ha

#### 4.4 URBANISTICKÝ DETAIL LOKALIT 1. (návrhové období), 2.(výhled) DŮVODY POŘÍZENÍ URBANISTICKÝCH DETAILŮ VYBRANÝCH LOKALIT:

V průběhu zpracování a projednávání ÚPN OBCE Záryby se opakovaně objevují nejasnosti a dotazy zúčastněných na navržené funkční vymezení dvou lokalit. V rozsahu a měřítku grafické části ÚPN OBCE Záryby není dostatečně znázornitelné a zřejmé. Zpracovatel zařadil nad rámec souborného stanoviska ke Konceptu ÚPN OBCE Záryby podrobnější grafické znázornění ve velkých měřítcích a popis režimu těchto funkčních ploch v různých časových horizontech.

V obou případech se jedná o zásahy do organismu obce v období před r. 89. ÚPN OBCE Záryby navrhuje řešení v souladu se současnými požadavky a nově vzniklými podmínkami.

##### POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU :

1. První lokalita (p.p.č. 565/1, 565/22, k.ú.Záryby) je zahrnuta do sZÚ (současně zastavěné území). Pozemky tvoří ucelenou lokalitu a bylo pro ně v době zahájení prací na ÚPN vydáno územní rozhodnutí pro výstavbu 12 RD městského typu na pozemcích minimálních výměr podle zpracovaného SPVRD (Seznamu pozemků pro výstavbu RD). Stávající oblouková cesta podél lokality byla nahrazena přímou, oddělující cca třetinovou část původní plochy. V trase této budoucí komunikace byl vybudován veřejný vodovodní řad.

Pozemky byly vráceny v restitučním řízení původnímu majiteli, který má o jejich využití jiné představy. Uplatnil řádně v procesu projednání Konceptu ÚPN OBCE Záryby svůj požadavek na opětovné sloučení pozemků, zrušení plánované cesty a její ponechání v původní trase, využití celého pozemku v jeho vlastnictví.

2. Druhá lokalita (p.p.č. 572/1 v k.ú.Záryby) je v sZÚ vymezena jako park. Jedná se o část bývalého zámeckého parku u zámečku, který byl v minulosti ponechán bez jakékoliv péče, až mohl být pro zchátralost zbourán. Park byl oboustranně oklestěn parcelací pro výstavbu RD v celém okolním kontextu násilné a naprosto nevhodné. Tento zcela neorganický a nesmyslný urbanistický zásah vycházel z tehdejších zákonných norem a odpovídal zvyklostem. Vzniklo tak 6 parcel pro výstavbu RD městského typu nevhodných pro venkovské prostředí a životní styl. Park se tak dostal do „vnitrobloku“, vede jím obslužná komunikace RD a rekreačního areálu býv. podniku Merkur. Ztratil kontakt s přilehlým lesem, což bylo pro uspořádání sídla tohoto druhu typické.

Po všech těchto zásazích se v parku zachovala kvalitní vzrostlá vysoká zeleň, 10 kvalitních exemplářů vzrostlých stromů vhodných k vyhlášení za památné a mnoho dalších převyšujících standardní úroveň kvality tohoto typu zeleně v celém ŘÚ. Park byl vyhlášen v průběhu zpracování ÚPN významným krajinným prvkem. Obec nemá prostředky ani pracovní síly na ostrahu a provádění kvalifikované údržby parku. Vzácné porosty jsou opakovaně ohrožovány skládkováním.

## **NÁVRH PODROBNÉ REGULACE LOKALITY 1. návrh, 2.(výhled):**

### **1. LOKALITA - pozemky p.p.č. 565/1, 565/22, k.ú.Záryby - výkres č. 8:**

#### **DOPRAVNÍ DOSTUPNOST**

Stávající komunikace podél pozemků je ÚPNem OBCE Záryby navržena k zachování v původní trase jako místní obslužná komunikace. Křížení bude doplněno parkovou úpravou jako VPS.

Nevyhrazenou částí lokality bude procházet jedno vlastní komunikační napojení s rozebíratelným povrchem v místě křížení s vodovodním řadem pro každý samostatný pozemek.

#### **ZÁSOBENÍ MEDII TECHNICKÉ VYBAVENOSTI**

Přílehlou komunikací podél lokality jsou ÚPNem OBCE Záryby navrženy veřejné rozvody kanalizace a plynu. Navrhovaná společná trasa těchto vedení a stávajícího vodovodu bude před hranicí pozemku p.č.565/22 rozdělena do dvou - stávající vodovod prochází řešenou lokalitou, využitelnou pro navrhovanou funkci za podmínek uvedených níže, navrhovaná vedení kopírují obloukovou trasu komunikace. Oba navrhované veřejné rozvody jsou zařazeny jako „Veřejně prospěšné stavby“ v obci.

V rámci provádění těchto veřejně prospěšných rozvodů bude do komunikace podél řešené lokality přeložena i ta část vodovodního řadu, která nyní prochází soukromými pozemky. Úsek vodovodu k přeložení je vymezen dvěma body na V a Z okraji lokality:

1. než vodovodní řad přejde z veřejně přístupných pozemků (veřejná cesta, obecní pozemky) na soukromý pozemek p.č. 565/22
2. když vodovodní řad přechází ze soukromého pozemku p.č.565/1 do veřejně přístupných pozemků (veřejná cesta, obecní pozemky)

Bude-li budováno napojení protějšších návrhových ploch rozvoje 5,7,10 na veřejný vodovod v období před provedením jeho přeložky, je třeba nejprve vymežit přesně výše zmíněné body 1., 2. na Z a V okraji řešené lokality. Poloha bodů 1., 2. je patrna z výkresu č. 8.

Z bodu 1. je možné zásobit návrhové lokality rozvoje 7,10 jednou přípojkou dimenzovanou podle projektované spotřeby skutečně plánované zástavby v celé lokalitě 7 a 10.

Z bodu 2. je možné zásobit návrhovou lokalitu rozvoje 5 jednou přípojkou dimenzovanou podle projektované spotřeby skutečně plánované zástavby v celé lokalitě 5.

Napojení přípojek 1. a 2. musí být provedeno tak, aby ve stejných bodech mohla být později propojena přeložka se stávajícím řadem.

#### **VYUŽITELNOST POZEMKŮ**

Rozčlenění lokality na jednotlivé parcely a detailní způsob zastavění podle dalšího zadání majitele budou zpracovány v návaznosti na tuto část Návrhu ÚPN OBCE Záryby.

Závazným požadavkem je dostupnost vedení vodovodního řadu na veřejně přístupných pozemcích. Toho bude jednoznačně dosaženo přeložkou vedení do společné trasy současně s budovaným veřejným rozvodem plynu, resp. kanalizace v návrhovém období do r. 2010.

X

Do doby výstavby přeložky a té etapy navrhovaných veřejných rozvodů, která je vedena komunikací podél řešené lokality, bude pro její využití závazný následující režim: hranice soukromé vyhrazené části pozemků bude vymezena cca 1 m od podrobně vytyčené trasy vodovodu SV směrem;

části pozemků od trasy vodovodu k veřejné komunikaci budou mít charakter soukromých pozemků - např. okrasných zahrad, ale nebudou neprostopupně ohrazeny;

vedení vodovodního řadu bude pro správce, majitele a jejich techniku v celé trase volně přístupné;

poškodí-li tito soukromý majetek, potom jen v míře nezbytně nutné a uvedou vše do původního stavu na vlastní náklady.

Celá lokalita je v ochranném bezpečnostním pásmu lesa. Režim tohoto OP má zabezpečit zejména ochranu majetku a osob před náhodně padajícími vzrostlými stromy. Vzhledem ke stáří sousedního lesa je prozatím podobné opatření bezpředmětné, ale pro plánovanou zástavbu v lokalitě je třeba vyjádření majitele resp. správce lesa - příslušného závodu Státních lesů.

#### DOPORUČENÍ:

Využitelnost pozemků pro zástavbu objekty funkce všeobecně obytné bude ověřena podrobnější regulační studií. Pokud bude projednána s dotčenými účastníky a orgány státní správy, může nahradit územně správní řízení před započítáním konkrétní stavby, dodržující ÚPNem OBCE Záruby stanovené regulace a limity.

## **2. LOKALITA - pozemek p.č. 572/1, k.ú.Záruby - výhledová plocha rozvoje 3**

### DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Bývalým zámeckým parkem prochází obslužná nezpevněná komunikace pro stávající RD a návrhové plochy rozvoje 2a v bývalém rekreačním areálu Merkuru podél celé SV hranice parku v současném rozsahu.

### ZÁSOBENÍ MEDII TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

Obslužnou komunikací je veden veřejný vodovod. Navrhované sítě technické infrastruktury pro napojení rozvojových ploch 2a, 2b a 3 jsou v ní vedeny v souběhu.

### PLOŠNÁ VYUŽITELNOST POZEMKU

Jako řešení neuspokojivého stávajícího stavu parku navrhuje Koncept ÚPN OBCE Záruby kombinovat využití plochy vymezené jako park s výhledovým využitím pro zařízení sociální a komunální vybavenosti (SS) pavilonovým zastavením za zvláštních podmínek, např. dům s pečovatelskou službou, penzion seniorů nebo odpočivná a naučná plocha na nadregionální cyklotrase podél Labe. Ochrání a využijí se kvalitní dřevinné porosty pod supervizí nadřízeného orgánu státní správy - Referátu životního prostředí Okresního úřadu v Mělníce - odboru ochrany přírody se udrží a budou se rozvíjet.

Tento dokument slouží jako podklad podrobné regulace lokality 2 a je využito dendrologického průzkumu a inventarizace dřevin, provedených podle zadání OkÚ - RŽP Mělník v r.1997. Pro ochranné pásmo (OP) stromu nejvyšší kvality platí, že jeho poloměr  $R_{OP} = 10 \times D_{kmene}$  (přibližně průměr koruny).

## **5. OMEZUJÍCÍ SKUTEČNOSTI - LIMITY ŘÚ**

Přehledná situace (výkres č.6) limitujících omezení extenzivního i intenzivního rozvoje obcí Záryby a Martinov ukazuje, že největší vliv na současně zastavěné území má zemědělský charakter osídlení a s ním související omezení a ochrana.

Další co do rozsahu a významu zejména pro urbanistický vývoj obce jsou bariery přírodní. Ty jsou při návrhu vhodného urbanistického řešení a souladné urbanistické koncepci pozitivem řešeného území.

Bariery vybavenosti území technickou infrastrukturou nejsou pro obec rozhodující a jejich řešení zásadně nezasáhne do urbanistické koncepce obcí. Proto bylo možné dopracovávat průběžně ÚPN v souladu se zásadními změnami řešení a trasování nových sítí technické infrastruktury.

ZÚ obce je ze severu omezeno inundačním územím Labe (hranice Q100), nezastavitelným ochranným pásmem 15m podél splavného vodního toku a výhledovou územní rezervou pro směrovou korekci plavebního profilu Labe. Celá pravobřežní část k.ú. Záryby (Zárybsko) je pod hladinou stoleté vody. Z jihu ho omezuje PHO zemědělského areálu ve vypočteném a korigovaném poloměru. Ochranná pásma vedení technické infrastruktury a bezpečnostní ochranné pásmo komunikace II.třídy není s intravilánem obce v kontaktu, omezuje však ŘÚ. Stejně tak OP radioreléových spojů 034001 a 034076 AČR, v nichž nesmí být stavěny vysoké stavby - budovy, ocelové stožáry a konstrukce, které by zasahovaly do spodního okraje 2.Fresnelovy zóny rr spoje. OP je vyhlášováno tam, kde zasahuje zóna níže než 50 m. K výstavbě v OP je nutné vyjádření příslušného orgánu MO ČR.

Jsou vymezeny a navrženy nezastavitelné plochy ÚSES se zvláštním režimem. Na návrhové rozvojové ploše 15 je vymezen interakční prvek n). Výhledovou plochu rozvoje A) lemují IAPf d). Návrhová plocha rozvoje 25 musí umožnit realizaci BKL 2. podél své SZ hranice. Další limitující faktory rozvoje území jsou patrné z grafické části ÚPN Záryby.

## **6. REKREACE A SPORT**

Stávající plochy a zařízení pro sport a rekreaci v ŘÚ poskytují rezervy intenzivnějším využitím při rozvoji obce v návrhovém i výhledovém období. Návrhová plocha vedle stávajícího parkuru umožní dostatečný extenzivní rozvoj.

V ŘÚ chybějící dětská hřiště pro nižší věkové kategorie dětí mohou být doplněna jako vybavení návrh. plochy 10 „bytovek“ v Zárybech a návrhové plochy všeobecného bydlení v Martinově v sousedství vodní plochy. Spádově jsou tyto lokality využitelné jako vybavení pro celou obec.

## **7. VEŘEJNÉ VYBAVENÍ**

Veřejným vybavením se rozumí plochy a zařízení komunální a sociální vybavenosti, zdravotnictví a školství (SS), obchodu a služeb komerčního charakteru k obecnému užítku obyvatel (na plochách NK,OS), veřejně přístupná zařízení sportovní a rekreační (SR), komerční i nekomerční zařízení dopravní vybavenosti (DV) sloužící k obecnému využití.



Plochy a zařízení veřejného vybavení SS, DV, NK, OS jsou soustředěny v centrálních prostorách obou částí sídla, SR jsou roztroušeny v celém ŘÚ.

## **8. VÝROBA A SKLADOVÁNÍ**

### **8.1 PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY**

V Zárybech se stávající plocha průmyslové výroby, provozně náročné komerce a skladů (Aquaplast, s.r.o., REO Záryby, s.r.o.) nachází na pozemcích v k.ú. Martinov při silnici II/101 a odbočce z ní po účelové komunikaci do Martinova.

Kolem obou stávajících areálů jsou návrhové a výhledové plochy rozvoje PS, OV. Návrhové a výhledové plochy PS jsou umístěny v těsném sousedství areálu zemědělské živočišné výroby. Provozy na nich umístované nesmí svými nepříznivými vlivy zasahovat mimo vlastní areály okolní obytnou zástavbu ani sportovně rekreační areál parkuru.

### **8.2 ZEMĚDĚLSKÁ ŽIVOČIŠNÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ**

Areál zemědělské živočišné výroby v Zárybech je umístěn u vjezdu do obce ze silnice II/101 s dobrou dostupností na většinu ploch zemědělské půdy. Přesto pro přepravu zemědělských mechanismů z areálu k plochám orné půdy a účelovým zemědělským komunikacím jsou nevhodně využívány komunikace III.třídy a obslužné komunikace v obytném území.

V původním PHO živočišné výroby se nacházely poměrně rozlehlé plochy stávající obytné zástavby.

Nevýrazné horizontální panorama obce ze silnice II/101 neuměřené objemy některých objektů areálu zastiňují a ruší. Celkově se dá říci, že z urbanistického hlediska je areál umístěn vůči obci nevhodně.

ÚPN OBCE Záryby některé nepříznivé dopady částečně zmírňuje. V panoramatickém pohledu v souladu s navrženým biokoridorem ÚSES navrhuje bariérové ozelenění kolem hranic areálu. Stávající nekvalitní přestárlé stromořadí topolů podél severní hranice areálu navrhuje k obnově a zahuštění, o důsledné odclonění vůči sZÚ obce se postarají návrhové a výhledové plochy NK a další masivnější pás lesní zeleně.

ÚPN OBCE Záryby předkládá možnost nahradit ve výhledu stagnující stávající živočišnou výrobu jinými typy výroby nebo skladů. Jejich případná ochranná pásma (např. hygienická, bezpečnostní, atd.) se musí odehrát na ploše areálu.

## **9. KULTURNĚ HISTORICKÝ POTENCIÁL**

V ŘÚ se nacházejí nemovité kulturní památky zapsané do celostátního seznamu, na které se vztahují ustanovení zákona č.20/1987 Sb. V Zárybech je to výklenková kaplička sv. Anny. Dále je památkově chráněno několik původních objektů nebo jejich prvků v původní zástavbě Záryb, která je vesměs celá v Návrhu ÚPN OBCE Záryby navržena jako zóna urbanistické památkové ochrany. Jsou to jmenovitě brána čp.14, dům čp.95, špýchar s výměnkem u čp.19, brána s brankou u čp.12 a špýchar u čp.23 v Zárybech.



V Martinově jsou chráněny socha sv. Jana Nepomuckého, zvonička a křížek. V ŘÚ se nenachází žádný sakrální prostor, jen v dnešním centru Záryb u rybníka za hospodou a obecním úřadem stojí samostatný objekt zvonice.

Uprostřed staré návsi v Zárybech mezi původními statky je sokolovna, která svou dostatečnou dimenzí uspokojí stávající i budoucí rekreačně - sportovní i kulturně-spoločenské nároky obyvatel. Zvonice i sokolovna jsou provedeny v architektonicky kvalitním modernisticko-funkcionalistickém stylu 30. a 40. let tohoto století a zaslouží si dnes památkový zájem a ochranu vnější hmoty objektu, vnitřních prostorů i původního architektonického tvarosloví.

**Urbanisticky památkově chráněná zóna** je vymezena na území původních statků kolem návsi, v jejímž centru byla v období ještě dnes evidentního rozkvětu obce za tzv. první republiky dostavěna sokolovna.

Rekonstrukce jejího současného neutěšeného stavu může být provedena jen podle schválené PD, kde účastníkem řízení bude nadřízený orgán ochrany památek a zpracovatel ÚPN OBCE Záryby.

Bude zachováno vnější hmota objektu a její členění, vnitřní prostorové řešení a funkční rozvržení hlavních prostorů objektu. Členění fasád objektu dodrží současné proporce a měřítko, začlení se do stávajícího řádu. Dále zde platí regulační zásady pro urbanisticky chráněnou zónu, jejíž je sokolovna významnou součástí. Tyto regulace mají pro rekonstrukci sokolovny přednostní závaznost proti souběžným obecným zásadám viz dále.

Režim pro investiční a stavební činnosti podléhající stavebně správnímu řízení v zóně obecně navrhuje ÚPN OBCE Záryby stanovit takto:

Výchozí situace pro členění území zóny na jednotlivé areály statků je stav v na konci r.1999, tj. v době předpokládaného schválení ÚPN OBCE Záryby.

Při asanacích v této zóně je nutné zachovat pro každý areál statku minimálně dvě hlavní původní budovy, jednu s převažující obytnou funkcí a jednu hospodářskou. Všechny objekty, které jsou samy nebo jejich části výslovně památkově chráněny, musí být bezpodmínečně zachovány v celé hmotě.

Při plánování novostavby v této zóně bude dotázán místně příslušný Památkový ústav Středních Čech v Praze, je-li dostupná původní dokumentace nebo její část. Taková Památkovým ústavem předložená a doporučená dokumentace bude pro stavební činnost a rozvoj v zóně závazná. Památkový ústav vypracuje závazné stanovisko pro orgány státní správy a popř. obecní samosprávy k jednotlivým konkrétním řízením v zóně urbanistické památkové ochrany v Zárybech podle regulativů ÚPN OBCE Záryby.

Počet novostaveb trvalého charakteru v areálu jednoho konkrétního statku nepřekročí dostupnou dokumentací doložený v minulosti souběžně stojící maximální počet takových objektů. Urbanistické a architektonické řešení novostavby bude této dokumentací odpovídat minimálně situováním objektu a jeho půdorysnou stopou.

Bez průkazné dokumentace platí absolutní maximum jednoho objektu s dominantní funkcí bydlení (tj. min. 50 % zastavěné plochy objektu) a tří hospodářských objektů trvalého charakteru v jednom areálu podle následujících hmotově prostorových regulativů.

X

Hmotové utváření novostaveb je limitováno půdorysným tvarem podle dochované dokumentace (viz výše) nebo tvarem a jednotlivými rozměry půdorysu největšího fyzicky zachovalého funkčně obdobného objektu v příslušném areálu. Půdorysný tvar novostavby bude vždy obdélník s poměrem stran 1/ max.1,75.

Výška novostavby je omezena maximální úrovní hmoty střechy (hřeben sklonité střechy) nejvyššího objektu v příslušném areálu. Novostavba bude mít vždy sklonitou střechu ve sklonu min. 35°.

Je omezen poměr maximální výšky: svislé konstrukce od okolního rostlého terénu po spodní úroveň římsy nebo okapu ku výšce sklonité střechy měřené od spodní úrovně římsy nebo okapu po horní úroveň hřebene sklonité střechy. Bude zachován poměr jako u největší stavby obdobné funkční náplně v příslušném areálu, max.1,75/1.

Další stavební činnosti v zóně jsou myšleny přestavby, přístavby, rekonstrukce, regenerace, renovace, modernizace atp. Taková stavební činnost mění obestavěný prostor stávajícího(ch) objektu(ů), podléhá stavebně správnímu řízení a je regulována takto:

Hmotově zůstane zachován charakter původního objektu, půdorysně předmět stavební činnosti svou zastavěnou plochou nepřekročí 1/3 zastavěné plochy upravovaného objektu. Sklonitá střecha nebude hmotově oddělena, nebude svou maximální výškou přesahovat výšku hlavního objektu a bude na něj hmotově napojena. Poměr maximální výšky svislé konstrukce přízemního přístavku a výšky sklonité střechy (min. sklon 35°) předmětu stavební činnosti nepřekročí poměr původního objektu.

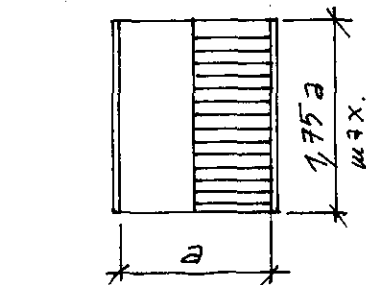
**Hmotová struktura- grafické vyjádření regulačních zásad:**

Novostavba v původním areálu statku

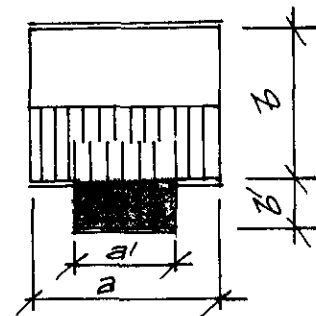
Ostatní stavební činnost v pův. areálu statku

PŮDORYS

PŮDORYS

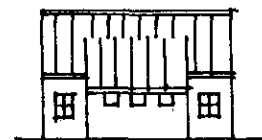


ŘEZ



ŘEZ

$$a \cdot b \geq 3 a' b'$$



## **10. DOPRAVA**

### **10.1 ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY**

Obec Záryby leží z hlediska širších dopravních vztahů v poměrně výhodné poloze při silnici II/101 v jejím úseku mezi Brandýsem n.L. a Kostelcem n.L. zajišťuje propojení silničních radiál směřujících ku Praze ve funkci tzv. aglomeračního okruhu. V tomto úseku je to propojení mezi silnicí I/9 v Neratovicích a rychlostní silnicí I/10 východně od Brandýsa n.L. Jižně od silnice II/101 je souběžně vedena železniční trať ČD č.074 Čelákovice - Neratovice a nejbližší zastávkou Polerady n.L. ve vzdálenosti cca 2,5 km od středu obce. Labe je splavným tokem v celé své délce od hranic republiky až do Pardubic. Případné záměry je třeba projednat se státní plavební správou.

### **10.2 SILNIČNÍ SÍŤ**

Silnici II/101 je v tomto úseku považovat za dlouhodobě stabilizovanou. Pro výhledové období je navržena silniční kategorie S 11,5/80. Přehled o zátěžích dávají výsledky sčítání silniční dopravy z let 1990 a 1995. Na stanovišti č. 1-2228 za výjezdem z Brandýsa byla zjištěna intenzita 3 889 a 4 501 skutečných vozidel za průměrný den roku 1990 a 1995. To představuje více než 15% nárůst.

Silnice III/10158 je vedena od silnice II/101 kolem zemědělského areálu do středu obce a dále až k toku Labe. Propojení přes řeku bylo v minulosti zajištěno přívozem. Ten byl asi v 50. letech ukončen. Trasa dále pokračuje přes Křenek, křižovatku se silnicí II/331 až do Konětop. V poslední době se objevují snahy o realizaci nového propojení lávkou pro pěší a cyklistickou dopravu, která by umožnila nové propojení obou břehů vhodné pro běžný každodenní život obou sousedních obcí. Dojde k lepšímu využití veřejné a komerční vybavenosti, zlepší se dopravní dostupnost autobusovou i železniční dopravou v obou obcích. Zlepší se podmínky pro rekreaci zlepšením dostupnosti vodních rekreačních ploch na druhém břehu Labe. Blízké sousedství obce Křenek se stane lehce dostupné i pro pěší, cyklistickou a turistickou dopravu.

Silnice III/10159 vytváří paralelu propojení k silnici II/101 ze Záryb přes Martinov do Brandýsa. Trasu lze považovat za stabilizovanou. V rámci běžné silniční údržby je třeba se zaměřit na opravy krytu vozovky a zajištění řádného odvodnění silničního tělesa. Rekonstrukcí ve stávající zástavbě a u navrhovaných rozvojových ploch je třeba zajistit uliční profil pro kategorii MO 8/50 s oboustrannými chodníky šířky 2m.

Silnice III/24410 vede od silnice II/101 k železniční zastávce a dále do Polerad. Trasu je třeba považovat za stabilizovanou, v návrhu se počítá s úpravou vlastního připojení na II/101 a zřízením nových autobusových zastávek při novém vyústění pěší trasy ze Záryb k silnici II/101.

### **10.3 SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ, PĚŠÍ, CYKLISTICKÁ A REKREAČNÍ DOPRAVA**

Síť místních a účelových komunikací navazuje na výše popsaný páteřní skelet silničních tras. Vedení těchto je nejlépe patrné z měř. 1/2880 výkresu funkčních ploch grafické přílohy ÚPN OBCE Záryby. Tyto komunikace umožňují a zprostředkují připojení jednotlivých objektů bydlení a vybavenosti a

rovněž jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků k vyšší komunikační síti.

Lze konstatovat, že předpokládaný návrh v podstatě plně respektuje současný stav s tím, že nově navrhované lokality zástavby jsou připojeny většinou stávajícími komunikacemi, případně jejich prodloužením, včetně jejich rektifikací. Nové komunikace jsou navrhovány v kategorii MO 8/40 většinou s oboustrannými chodníky  $\bar{s} = 2$  m.

Návrhové a výhledové lokality rozvoje 1, A, 5, 6, 7, 8, 9, 19, D a pozemek p.č. 132/7 v k.ú. Záruby jsou dopravně dostupné z navrhovaných sjezdových chodníků - motorových komunikací bez chodníků s omezenou únosností a dopravní rychlostí, ale s předností pěších. Jejich povrch je zpevněný vodě propustný. Jsou vedeny v trasách stávajících účelových komunikací. Kde není možno vést účelovou dopravu k produkčním plochám variantní trasou, bude zajištěna segregace tohoto typu dopravy souběžná s trasou sjezdného chodníku.

Do kategorie VPS (veřejně prospěšných staveb) je zařazena rekonstrukce komunikace probíhající paralelně se silnicí II/101 ZÚ (zastavitelným územím) od Z cípu lokality „Don“ po JV konec ZÚ na konci Martinova. Na celé trase se vystřídají všechny dosud uváděné typy komunikací, jak je patrné z grafické přílohy - výkresu č.7 - Veřejně prospěšné stavby.

Vedení turisticky značených pěších a cyklistických tras patří rovněž do této kategorie komunikací. Významnější jsou trasy podél toku Labe v břehové poloze nebo v dalších souběžných trasách. Tato polabská turistická trasa je v katastru Zárub dnes funkční a zajišťuje dobré cyklistické a pěší propojení z Neratovic, Lobkovic a Kostelce n.L. do Brandýsa n.L.

V širších vazbách jsou turistické vztahy důležitým faktorem utváření tzv. Euroregionů přecházejících hranice národních států. Polabská turistická trasa je plánována a začíná se realizovat v propojení podél celé trasy toku Labe na území Čech a několika německých republik. V souvislosti s touto trasou jsou do výhledu ÚPN zařazeny akce využití VKP Zámecký park a lávka přes Labe.

Je třeba upozornit na návrh nového propojení pro pěší a cyklistickou dopravu mezi obcemi Záruby na levém břehu Labe a pravobřežním Křenkem v trase bývalého přivozu. Toto propojení by představovalo praktický přínos pro obě obce a jejich vzájemnou dostupnost, protože vzdušnou čarou jsou velmi blízké. Umožnilo by zlepšení turistické atraktivity celého území. Turistická pěší a cyklistická doprava by se obohatila další souběžnou a několika různoběžnými trasami a výrazně by se tím i vylepšila dostupnost rekreačních vodních ploch na pravém břehu Labe.

V Návrhu ÚPN OBCE Záruby se rovněž počítá s obnovením dvou pěších stezek přes pole od obce k silnici II/101 (a dále po silnici III/24410 k železniční zastávce v Poleradech). Souběh trasy se silnicí II/101 je řešen alternativně buď samostatným chodníkem podél silnice či kratší šikmou trasou, směřující ke křižovatce se silnicí III/24410. V rámci těchto prací se rovněž počítá se zřízením nové oboustranné autobusové zastávky při silnici II/101.

## 10.5 OSTATNÍ ZAŘÍZENÍ PRO DOPRAVU

S ohledem na převažující individuální charakter stávající bytové zástavby v ŘÚ je třeba trvat na zajištění nároků dopravy v klidu (odstavná a parkovací stání) v rámci vlastních pozemků.

Pro stavební činnost podléhající stavebně-správnímu řízení na plochách pro bydlení je třeba počítat se zajištěním garážových, popř. odstavných stání v rámci objektu nebo na vlastním pozemku v počtu odpovídajícím nárokům plánovaného provozu. **Minimální regulativ stání v klidu** pro stavební činnost podléhající stavebně-správnímu řízení je jedno garážové stání v rámci obytného objektu na plochách OBD, OV a dvě garážová stání na plochách OS.

Při úpravách místních komunikací je třeba počítat se zajištěním několika stání pro stávající objekty s náplní veřejného vybavení v centrální části obce - jmenovitě ObÚ Záryby. Jedná se o příležitostná stání v kratších intervalech na místě dnešních ploch nízké zeleně a proto bude vhodná povrchová úprava zatravnovací dlažbou. U nově navrhovaných objektů vybavenosti je třeba zajistit nároky na odpovídající počet parkovacích stání již ve fázi územní přípravy.

Ze schváleného Konceptu ÚPN OBCE Záryby byla převzata **úprava dvou veřejných prostorů**. Centrum původní jádrové obce bude propojeno se současnými prostory podobného charakteru u ObÚ a obchodu. ÚPN OBCE Záryby vytváří předpoklady pro vznik skutečného centra obcí, přestože leží ve výstředné poloze vůči celému ZÚ. Úprava bude provedena podle podrobné PD zahrnující i dopravní řešení. Scvalovacího procesu této PD bude nadřízený orgán památkové péče (zóna urbanistické památkové ochrany).

Druhý veřejný prostor vznikne křížením obslužných komunikací - sjízdňích chodníků - mezi návrhovými rozvojovými plochami 5, 7 a protější lokalitou 1. rozpracovanou podrobně v oddíle 4.4. Urbanistické detaily. Tento prostor má charakter lokálního centra a je mu navržena parková úprava.

## 11. VODOHOSPODÁŘSTVÍ

### 11.1 KANALIZACE

#### Současný stav :

V obci Záryby i Martinov je v současné době vybudována v nevýznamném rozsahu podpovrchová dešťová kanalizace. Kanalizace jsou svedeny do vodotečí v obcích. Do těchto stok jsou často protiprávně zaústěny splaškové vody z okolních rodinných domů. Splaškové vody z ostatních rod.domků jsou svedeny do jednotlivých jímek na vyvážení či septiků, nebo jsou vypouštěny přímo do stáv.povrchových toků. Likvidace odpadních vod stávajícím způsobem je z hygienických důvodů neúnosná.

V současnosti je ve výstavbě připojení veřejného rozvodu kanalizace v obcích Záryby, Martinov na kombinovaný systém odkanalizování Kostelce n.L. do městské ČOV. Připojný řád mezi Kostelcem a Zárybami je vzhledem ke konfiguraci terénu výtlačný. Počátkem výtlačku je čerpací jímka a armaturní šachta na křižovatce před ZD v Zárybech, konec výtlačku je napojením šachtou na gravitační kanalizaci v Kostelci n.L. SZ směrem nedaleko od areálu kasáren. Výtlačný řád odpadních vod je realizován v souběhu ve společné