

Doplňěk textové části platného územního plánu

Obce ZÁRYBY

s částí MARTINOV

Obsah doplňku textové části :

A. Základní údaje	2
1. Obsah dokumentace :	2
2. Hlavní důvody a cíle řešení	3
3. Zhodnocení dříve zpracované a schválené ÚPD	3
4. Vyhodnocení splnění souborného stanoviska	4
B. Řešení územního plánu	5
5. Vymezení řešeného území podle k.ú. obce	5
6. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území.	5
7. Návrh urbanistické koncepce	5
8. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití	6
9. Limity využití území včetně stanovených zátopových území	6
10. Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území	6
11. Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady 7	
12. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	7
13. Návrh ÚSES	7
14. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	8
15. Návrh řešení požadavků civilní ochrany	8
16. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, ZPF, a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů.	10
17. Návrh lhůt aktualizace	11

A. Základní údaje

Pořizovatel územního plánu : **Obec Záryby**
zastoupená panem Jaroslavem Včelou, starostou obce

Autor územního plánu obce : Ing. arch. Blanka Medová a kol.

Autor změny č. 1 : Ing. arch. Kateřina Sovinová,
Archi-ka, architektonické a inženýrské studio
Pod Karlovem 1670/8, 120 00 Praha 2

1. Obsah dokumentace :

A. Textová část

- doplňuje textovou část schváleného ÚPO.

B. Výkresová část

- výkresová část schváleného ÚPO byla převedena do digitální podoby a je včetně zpracované změny č. 1 nově vydána. Území dotčené změnou je ve všech výkresech vyznačeno hranicí (červené body).

Seznam výkresů :

1. Hlavní výkres 1 : 5000
2. Hlavní výkres 1 : 2880
3. Limity využití území 1 : 5000
4. Vodní hospodářství 1 : 2880
5. Energetika a spoje 1 : 2880
6. Doprava 1 : 5000
7. Technická vybavenost 1 : 5000
8. Zemědělství, lesnictví, ÚSES 1 : 5000
9. Veřejně prospěšné stavby 1 : 5000

Výkres širších vztahů se nemění, výkres schváleného územního plánu zůstává v platnosti.

2. Hlavní důvody a cíle řešení

Důvodem pro zpracování změny územního plánu jsou :

1. Nové požadavky na výstavbu rodinných domů. Obec eviduje větší počet požadavků na výstavbu rodinných domů a to oproti původnímu řešení ÚPO v lokalitě západně od obce Záryby, místní označení Nad zahrady. Zájem je o výstavbu je na pozemcích p.č.: 497/1, 498, 500/3, 500/11, 500/12, 500/13, 550, 551/2, 551/3, 553/1, 553/4, 553/5, 553/8. Podmínky pro zástavbu jsou na uvedených pozemcích příznivé z hlediska návaznosti na současně zastavěné území obce, dopravní napojení a napojení na inženýrské sítě.
2. Nové požadavky na změnu funkčního využití jsou evidovány jižně od obce Záryby v poloze směrem k Martinovu na pozemku p.č. 214 (v majetku obce). V obci je velký zájem o plochy pro individuální zahrádkaření. Obec tento zájem podporuje jako významný faktor zvyšující zájem o pobyt v obci. Realizace zájmové a rekreační činnosti s efektem samozásobení a intenzivního využívání zdejšího vysokého produkčního potenciálu zemědělské půdy podporuje v konečném důsledku zdravý populační rozvoj obce.

Koncepce technického vybavení a dopravy nevyžaduje změn, kromě nutné obsluhy nově vymezených ploch pro výstavbu a rekreační využití.

Změna č. 1 ÚPO proto vymezuje :

- Nové plochy pro obytnou zástavbu rodinného typu včetně obslužných komunikací na pozemcích p.č. 168, 460/6, 497/1, 498/1, 498/2, 498/3, 498/4, 500/3, 500/11, 500/12, 500/13, 548/1, 550, 551/2, 551/3, 553/1, 553/4, 553/5, 553/6, 553/7, 553/8 a 594/1-část, katastr Záryby.
- Novou plochu pro zájmovou zahrádkářskou činnost na pozemku 214 katastr Záryby.

Změna č. 1 ÚPO dále řeší :

- Dopravní obsluhu uvedených ploch.
- Napojení uvedených ploch na sítě technického vybavení.

3. Zhodnocení dříve zpracované a schválené ÚPD

V rozsahu správního území obce Záryby v současnosti platí schválený územní plán obce Záryby s částí Martinov (dále jen ÚPO).

ÚPO byl v roce 2000 dokončen. Dne 1. 12. 2000 bylo ukončeno projednání návrhu ÚPO. Schválení územního plánu proběhlo v roce 2001. Autorem územního plánu obce Záryby je Ing. arch. Blanka Medová.

V prvním roce po schválení ÚPO se prokázalo, že koncepce ÚPO je sice naplňována v rámci navržených rozvojových území, objevují se však nové požadavky na změny ve využití území oproti schválenému ÚPO a to jak ze strany vlastníků pozemků, tak ze strany obce. Proběhlo dovybavení obce technickou infrastrukturou, především jde o plynofikaci a tlakovou splaškovou kanalizaci ve směru od Kostelce nad Labem, částečnou kabelizaci rozvodů NN a úpravy vedení VN.

4. Vyhodnocení splnění souborného stanoviska

Koncept změny č. 1 ÚPO Záryby s částí Martinov splnil Zastupitelstvem obce schválené zadání změny č. 1 ÚPO ve všech bodech. Připomínky orgánů státní správy ke konceptu byly zapracovány do textu souborného stanoviska, který byl s dotčenými orgány státní správy dohodnut. Souborné stanovisko bylo schváleno Zastupitelstvem obce Záryby. Jsou rovněž respektovány veškeré připomínky nadřízeného orgánu územního plánování.

Při projednávání zadání změny č. 1 byl oproti původnímu záměru obce vyloučen z ploch uvažovaných k zástavbě pozemek p.č. 628 v katastru Záryby a to na základě záporného stanoviska orgánu státní správy na úseku ochrany přírody a krajiny - Odboru životního prostředí Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. V této věci obec vedla s výše zmíněným orgánem státní správy jednání, avšak záporné stanovisko Odboru životního prostředí nadále trvá. Pozemek p.č. 628 není proto zahrnut do území dotčeného změnou č. 1 a zůstává nadále ornou půdou.

B. Řešení územního plánu

5. Vymezení řešeného území podle k.ú. obce

Schválený ÚPO řeší správní území obce Záryby ve Středočeském kraji, které se skládá z katastrů -

- kat. úz. Záryby , č. 79101
- kat. úz. Martinov, č. 79100

Celková rozloha území obce činí 824 ha.

Území dotčené změnou č.1 ÚPO je vymezeno následujícími pozemky:

1. Lokalita „Za zahrady“ p.č.: 168, 460/6, 497/1, 498/1, 498/2, 498/3, 498/4, 500/3, 500/11, 500/12, 500/13, 548/1, 550, 551/2, 551/3, 553/1, 553/3, 553/4, 553/5, 553/6, 553/7, 553/8 a částí pozemku p.č.: 594/1, která přiléhá k pozemkům p.č. 553/1, 553/3 a 553/7 – je vymezena pro obslužnou komunikaci a trasu vedení vysokého napětí.
Celková plocha: 4,83 ha.
2. Lokalita „Zahrádkářská kolonie“ p.č. 214, katastr Záryby.
Celková plocha: 1,69 ha.

Plocha území dotčeného změnou č. 1 činí 6,52 ha.

Jiná území, než výše popsaná, nejsou změnou č.1 ÚPO dotčena.

6. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území.

Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území vytyčené ve schváleném územním plánu obce, se změnou ÚPO č. 1 nemění.

7. Návrh urbanistické koncepce

Nově navržené plochy pro zástavbu v lokalitě „Za zahrady“ navazují na souvisle zastavěné území obce a jsou logickým pokračováním zástavby podél místní komunikace spojující

Záryby s městem Kostelec nad Labem. Nově navržená obslužná komunikace propojuje lokalitu s centrem obce, kde jsou schváleným ÚPO lokalizovány jádrové funkce především v rámci smíšených území.

Plocha pro zahrádkářskou kolonii není rušivým zásahem do krajiny, která je tradičně intenzivně zemědělsky využívaná, z velké části i pro pěstování zeleniny a ovoce.

8. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

Zásady členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití se oproti schválenému ÚPO nemění. Pro území dotčené změnou č. 1 se stanovují podrobnější regulativy v bodě č. 9.

9. Limity využití území včetně stanovených zátopových území

Území řešeného změnou č. 1 se dotýká :

1. Ochranné pásmo vedení vysokého napětí 22 kV (stávající vedení i navrhované), - 7 m od osy krajního vodiče, 20 m od obvodu trafostanice.
2. Území vzdálené do 50 m od lesa – lesní pozemek 594/1.

Území není dotčeno žádným jiným závažným limitem, není v zátopovém území řeky Labe ani žádného jiného toku.

10. Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

V lokalitě „**Za zahrady**“ je navrženo všeobecně obytné území a obslužná komunikace pro jeho obsluhu. Pouze na pozemku p.p.č. 553/3 zůstává orná půda.

Základní regulativy pro všeobecně obytné území zůstávají stejné jako ve schváleném ÚPO.

Pro uvedenou lokalitu se dále stanovují následující podrobné regulativy :

Ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesního pozemku jsou přípustné pouze izolované rodinné domy bez lokalizace jiných funkcí, než bydlení. Maximální zastavitelnost pozemku je 30 %. Objekty budou řešeny jako přízemní s možností obytného podkroví.

V ploše navrhované pro **zahrádkářskou kolonii** platí základní regulativy pro plochy sadů a zahrad podle schváleného územního plánu.

Pro uvedenou lokalitu se dále stanovují následující podrobné regulativy :

Je přípustné budování drobných staveb do zastavěné plochy max. 25 m² sloužících pro obhospodařování zahrad v počtu, který odpovídá potřebám rekreačního zahrádkaření. Nejsou přípustné stavby pro bydlení ani stavby pro jiné funkce než je výše uvedená.

11. Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady se oproti schválenému ÚPO nemění.

Pro obsluhu území dotčeného změnou č. 1 je navržena místní obslužná komunikace (funkční třídy C3), kategorie MO 7,00, předpokládá se jednosměrná komunikace. Krátké úseky komunikací v plochách pro zástavbu jsou řešeny jako komunikace zklidněné, (funkční třída D).

Území navržené pro zástavbu bude napojeno na stávající vodovod a stl. plynovod vedený v místní obslužné komunikaci Záryby – Kostelec nad Labem. Provozovatelem vodovodu je BraVak, s.r.o. Kapacita řadu Záryby – Kostelec nad Labem postačí i pro hasební zásah z hydrantů na vodovodní síti. Navrhuje se zřízení alespoň dvou nadzemních hydrantů v lokalitě „Za zahrady“ pro hasební zásah.

Splašková kanalizace je navržena jako tlaková. Možné je řešení s krátkými úseky kanalizace gravitační a s čerpacími šachtami na síti.

Dešťové vody budou zasakovány na pozemcích nemovitostí, dešťové vody z místních komunikací budou likvidovány zásakem v zeleni a v plošné drenáži uložené pod propustným povrchem ze zapískované dlažby.

V území je nová trafostanice 22/0,4 kV, která kapacitně potřeby zástavby pokrývá. Pro vytápění se předpokládá přednostní využití zemního plynu.

12. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Změna č. 1 ÚPO se nedotýká žádných ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů nebo ploch pro jeho technické zajištění.

13. Návrh ÚSES

Návrh ÚSES stanovený schváleným územním plánem se změnou č. 1 nemění.

Podél jižního okraje zástavby v lokalitě „Za zahrady“ je navržen pruh keřové a stromové zeleně z autochtonních dřevin jako interakční prvek ÚSES. Podél melioračních struh protékajících u téže lokality je ponechán pruh široký 4 m pro břehový porost.

14. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav

Asanační úpravy nejsou ve změně č. 1 ÚPO navrhovány.

V rámci změny č. 1 ÚPO přibývají následující plochy pro veřejně prospěšné stavby :

Plocha č. 9

KOMUNIKACE - MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ - MO 7,00,
PLYNOVOD STL, VODOVOD, KANALIZACE GRAVITAČNÍ,
ROZVODY VN, NN, VO a SPOJE.

Plocha č. 10

KOMUNIKACE - ZKLIDNĚNÁ,
PLYNOVOD STL, VODOVOD, KANALIZACE GRAVITAČNÍ,
ROZVODY NN, VO a SPOJE.

Specifikované plochy jsou vyznačeny na výkrese Veřejně prospěšné stavby 1 : 5000.

Plochy veřejně prospěšných staveb vymezené schváleným ÚPO mimo řešené území se změnou ÚPO č. 1 nemění.

15. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Řešení civilní ochrany schválené jako nedílná součást platného územního plánu není v zásadě dotčeno změnou č. 1, která se týká pouze malé části území řešeného v ÚPO. Pro území dotčené změnou č. 1 platí:

a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

Zástavba se nenachází v zátopovém území Labe ani jiného toku.

b) zóny havarijního plánování.

Zóny havarijního plánování ve smyslu vyhlášky MV ČR č. 383/2000 Sb. se v obci Záryby (na celém správním území) nevymezují. Nevzniká důvod pro jejich vymezení.

c) návrh ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.

Ukrytí obyvatelstva v území navrženém k zástavbě je řešeno výhradně prostřednictvím improvizovaných úkrytů (IU), které jsou vyčleněny v částech bytů, obytných domů a výrobních objektů jako prostory vhodné k úpravě s využitím vlastních materiálních a finančních zdrojů k ochraně obyvatel a zaměstnanců před účinky mimořádných událostí.

IÚ se vyčleňují Podle „Plánu ukrytí obce Záryby“ a budou realizovány podle metodické pomůcky „Sebeochrana obyvatelstva“ (MV ČR – GŘ Záchraného hasičského sboru ČR, Praha 2001).

Stálé tlakově odolné úkryty ani stálé protiradiační úkryty v obci nejsou.

Změna č. 1 lokalizuje v obci až 35 nových rodinných domů. Navrhuje se řešit problematiku ukrytí obyvatelstva přednostně v rámci vlastního domu. Doporučuje se ve sklepní nebo suterénní části objektu (podlaha min. 1,7 m pod úrovní terénu) vyčlenit místnost upravitelnou s použitím místních materiálů na improvizovaný úkryt.

U nepodsklepených domů bude ukrytí obyvatel řešeno v sousedních domech podsklepených podle průběžně aktualizovaného plánu ukrytí. ÚPO vychází z předpokladu, že příslušný stavební úřad bude sledovat v rámci povolování staveb, aby poměr domů nepodsklepených k podsklepeným v jednotlivých lokalitách nepřekročil hranici 3 : 1. To zpravidla bývá dodrženo i bez uplatňovaného dohledu. V opačném případě by nastala nutnost řešit ukrytí v samostatných objektech, což však ÚPO nenavrhuje.

V lokalitě Za zahrady určené změnou č. 1 ÚPO pro bydlení je třeba lokalizovat 8 až 10 IU s kapacitou 140 až 160 osob.

d) skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci

Individuální prostředky protichemické ochrany budou v návrhovém období ÚPO skladovány v odborně zabezpečených a provozovaných krajských skladech. Předávány na obec budou v případě mimořádných událostí operativně.

Návrh evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelná území obce, návrh ploch pro záchranné, likvidační a obnovovací práce a návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií jsou řešeny ve schváleném ÚPO a změnou č. 1 není řešení dotčeno.

16. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, ZPF, a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů.

Navržené řešení reguluje rozvoj obce Záryby ve vztahu k dochovaným hodnotám krajiny a přírodního prostředí. Realizací lokality „Za zahrady“ bude dokončován a stabilizován vztah sídla a volné krajiny v tomto prostoru. Zástavba je navržena tak, aby rušivě nezasahovala do funkcí lesa a nebyla v rozporu s podmínkami pro vyhlášení maloplošného chráněného území Na cihelně, které je ve schváleném územním plánu vyznačeno.

Krajina v území obce je formována intenzivním zemědělským i lesnickým obhospodařováním kontinuálním od pravěku. Jde o krajinu, která po staletí sloužila potřebám člověka, až do druhé poloviny 20. století především potřebám produkčním. V posledních desetiletích se těžiště potřeb posouvá směrem k funkcím obytným. Navržené řešení směřuje k dosažení souladu obytných funkcí obce s potřebou zachování hodnot přírodního prostředí v krajině..

Pro zástavbu rodinnými domy a obslužné komunikace se navrhuje následující zábor zemědělské půdy :

Plocha číslo	Využití	původní kultura	BPEJ	třída ochr.	plocha ha	vztah k souvisle zastavěnému území.
28 a	Výstavba RD a obsl. komunikace	orná	2.05.01	III	1,49	mimo
28b	Výstavba RD a obsl. komunikace	orná	2.05.01	III	0,81	mimo
28c	Výstavba RD a obsl. komunikace	orná	2.03.00	I	0,39	mimo
28d	Výstavba RD a obsl. komunikace	orná	2.03.00 70% 2.05.01 30%	I III	0,91	mimo
Celkem:					3,60	

Celkový zábor pro novou zástavbu a komunikace činí 3,60 ha. Skutečný zábor vykazovaný při povolování staveb však nedosáhne této hodnoty – plochy zahrad, které územní plán zahrnuje do obytných území, ve skutečnosti nejsou vyjímány ze ZPF. Zábor se realizuje převážně na půdách třídy ochrany ZPF III. Plochy zasahující do kvalitních půd I. třídy ochrany nejsou pro celkový zábor příliš významné. Jde o plochy na okrajích větších obhospodařovaných celků, které navržené využití netříští.

Pro obslužnou komunikaci se zabírá malá část pozemku p.p.č. 594/1, který je v katastru veden jako lesní pozemek. Jde o plochu o výměře cca 700 m². Zabíraná část slouží i v současnosti

jako cesta. Výstavbou obslužné komunikace nebude likvidován lesní porost. Pozemek je v majetku obce.

Zástavba zasahující do blízkosti větší než 50 m od lesa je podmíněna vydáním příslušného souhlasu orgánu ochrany lesa podle § 14 odst. 2 zákona o lesích. Ve vzdálenosti menší než 50 m od lesa je navržena zástavba pouze takového charakteru, která neohrožuje plnění funkcí lesa. Jde o malý počet (maximálně 9) izolovaných rodinných domů na dostatečně velkých pozemcích. Je navrženo všeobecně obytné území bez možnosti lokalizace funkcí rušících bydlení nebo ohrožujících funkce lesa.

Kvalitní lesní porost s plnohodnotným ekosystémem je reálné vzhledem ke tvaru lesního pozemku udržet stejně až ve větší vzdálenosti od navržených ploch pro výstavbu.

17. Návrh lhůt aktualizace

Návrhové období územního plánu obce po zpracování změny č. 1 bude nově stanoveno na **15 let** ode dne schválení změny ÚPO č. 1. Předpokládaný časový horizont – **rok 2019**