

OBEC ZÁRYBY

kraj Středočeský

Územní plán obce Záryby, změny II

Textová část

Objednatel:

Obec Záryby,
zastupovaná p.Petrem Maškem, starostou
Obecní úřad v Zárybech č.p. 147

277 13 Kostelec nad Labem

Pořizovatel:

Městský úřad Brandýs n.L. – Stará Lysá
odbor územního rozvoje a památkové
péče na základě
pověření Obcí Záryby,
nám. Republiky 3, 110 01 Praha 1

Zpracovatel návrhu změny II:

ARCHIS

DOC. ING. ARCH. IVAN HORKÝ, DRSC.
TEL/FAX: +420 233 332 891 | GSM: +420 723 944 853
IČ: 126 28 379, DIČ: CZ460203077
INFO@HORKYARCHIS.CZ | WWW.HORKYARCHIS.CZ

Matějská 48/2136, 160 00 Praha 6
tel./fax: 233 332 891
E - mail: info@horkyarchis.cz

Autor:

Doc.ing.arch.Ivan Horký,DrSc.
autorizovaný architekt

Spolupráce:

ing. Roman Vodný
Bc. Jan Hafner

Datum: 19.10.2011

Obsah textové části:	str.
A. Základní údaje a vymezení zastavěného území.	4
A.1. Důvody pořízení změn II ÚPO Záryby.	4
A.2. Údaje o zadání změn II.	4
A.3. Způsob zpracování a vymezení zastavěného území.	4
B. Koncepce rozvoje území obce, ochranu a rozvoj jeho hodnot.	5
B.1. Urbanisticky významné prostory a památkově chráněné objekty.	5
B.2. Strategie rozvoje obce.	5
B.3. Způsob využití území obce.	6
B.4. Cíle ochrany a rozvoje hodnot	6
B.5. Limity využití území.	6
C. Urbanistická koncepce obce.	8
C.1. Vymezení zastavitelných ploch, návrh organizace a využití území.	8
C.2. Vymezení systému sídelní zeleně.	12
C.3. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení podmínek jejich možného budoucího využití.	12
C.4. Stanovení pořadí změn v území - etapizace.	13
C.5. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich možného budoucího využití	13
C.6. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	13
C.7. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení	13
D. Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování	13
D.1. Dopravní infrastruktura.	13
D.2. Technická infrastruktura.	14
D.3. Občanské vybavení.	14
D.4. Veřejná prostranství.	15
E. Koncepce uspořádání krajiny	15
E.1. Uspořádání krajiny a využití ploch.	15
E.2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití.	15
E.3. Územní systém ekologické stability a prostupnost krajiny.	16
E.4. Ochrana před povodněmi	17
E.5. Ložiska nerostných surovin a jejich využití	17
F. Podmínky pro využití ploch.	17
F.1. Funkční regulace ploch s rozdílným způsobem využití.	17
F.2. Prostorové uspořádání, základní podmínky pro ochranu krajinného rázu.	17
F.3. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.	17

F.4. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.	17
F.5. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.	17
F.6. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.	18
G. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření	18
G.1. vliv změn II na veřejně prospěšné stavby.	18
G.2. vliv změn II na veřejně prospěšná opatření.	18
H. Údaje o počtu listů a výkresů návrhu změn II ÚPO Záryby	18
H.1. Počet listů textové části.	18
H.2. Seznam výkresů grafické části.	18
II. Odůvodnění změn II územního plánu obce Záryby	19
I. Vyhodnocení koordinace využívání území.	19
I.1. Širší územní vztahy.	19
I.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.	20
J. Údaje o splnění zadání.	20
K. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	21
K.1. Vyhodnocení důsledků navrženého řešení.	21
K.2. Vztah k rozboru udržitelného rozvoje území.	21
L. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	21
M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkce lesa	22
N. Obsah grafické části	24
O. Přílohy.	24
O.1. Použité podklady.	24
O.2. Doklady.	24

A. Základní údaje a vymezení zastavěného území.

A.1. Důvody pořízení změn II ÚPO Záryby.

V listopadu roku 2007 rozhodlo zastupitelstvo obce Záryby o pořízení změn II územního plánu obce Záryby schváleného dne 20.6.2002 vyhláškou obce o závazných částech územního plánu. Schválený územní plán obce byl aktualizován pořízením změny I, která byla schválena obecně závaznou vyhláškou obce č.1/2006 ze dne 19.10.2006. Usnesením č.1/2008 z 9.1.2008 schválilo zastupitelstvo obce Záryby zařadit do změn II ÚPO Záryby celkem 56 dílčích podnětů schválené územně plánovací dokumentace na rozšíření zastavitelných ploch, resp. změny jejich využití. Změnami II se umožňuje zejména bezodkladná realizace výstavby ČOV, mateřské školy a navazujících nezbytných nových úseků místních komunikací a nových úseků inženýrských sítí, podmiňujících využití ploch přestavby a ploch zastavitelného území obce, vymezených schváleným územním plánem obce Záryby, či nově vymezených.

A.2. Údaje o zadání změn II.

Na základě výběrového řízení zpracováním příslušné územně plánovací dokumentace změn II ÚPO a součinností s pořizovatelem při jejím veřejném projednávání byla pověřena pražská firma Doc.ing.arch.Ivan Horký,DrSc. – ARCHIS.

Rozsah úkolu vypracovat změny II byl rozhodnutím obecního zastupitelstva z prosince 2008 upřesněn tak, aby rozsahem a náležitostmi dokumentace a jejího veřejně právního projednání splňoval požadavky zákona č.183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) a vyhlášky Ministerstva místního rozvoje ČR č.500/2006 Sb. (vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti).

Návrh zadání byl v intencích § 47, odst. 2 a odst. 4 zákona č.183/2006 Sb. veřejně projednán. Na základě uplatněných požadavků a podnětů pořizovatel ve spolupráci se starostou obce upravil návrh zadání a předložil jej ke schválení. V souladu s § 84, odst. 2, písm. b) zákona č.128/2000 Sb. o obcích a § 47, odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu schválilo návrh zadání změn II zastupitelstvo obce Záryby svým usnesením č.8/2008 ze dne 17. 12. 2008. Na základě výsledku společného jednání nad návrhem změn II vydal pořizovatel pod č.j. 001289/2010-140 dne 7.1.2010 v souladu s ust. § 50 zákona č.183/2006 Sb. Pokyny k úpravě návrhu změny II ÚPO Záryby, podle nichž zpracovatel provedl úpravy návrhu řešení. Po posouzení upraveného návrhu změn II Krajským úřadem a veřejném projednání návrhu změn II dne 10.1.2011 upravil zpracovatel projednaný návrh na základě výsledků projednání, pokynů pořizovatele a ve spolupráci se starostou obce do podoby čistopisu.

A.3. Způsob zpracování a vymezení zastavěného území.

Způsob zpracování návrhu změn II vyplývá ze způsobu zpracování schváleného ÚPO Záryby. Návrh změn II je zakreslen do digitalizované a vektorizované mapy v měřítku 1:5000, která byla zpracovatelem aktualizována podle výsledků doplňujících provedených průzkumů a rozborů a dále podle územně analytických podkladů ORP Brandýs n.L. (pracovní verze - IKP Consulting Engineers, s.r.o., Brojova 2113/16, 326 00 Plzeň, prosinec 2008). Pro vypracování některých dalších výkresů grafické části návrhu změn II byly použity datové soubory rastrové základní mapy v měřítku 1: 50 000, poskytnuté obci Katastrálním úřadem Středočeského kraje.

S ohledem na charakter a jednoznačnost změn II ÚPO Záryby bylo schváleným zadáním stanoveno, že změna II ÚPO Záryby nevyžaduje zpracování variantních řešení, a proto nebylo požadováno vypracování konceptu. Dokumentace návrhu změn II ve své textové i grafické části je vypracována tak, aby obsahovou strukturou a dalšími náležitostmi vyhověla požadavkům stanoveným v Příloze č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidenci územně plánovací činnosti. Pro funkční regulaci ploch s odlišným způsobem využití a základní prostorové uspořádání území byly po dohodě s pořizovatelem použity regulativy schválené v závazné části ÚPO Záryby. Použité podmínky pro změny využití území jsou pro jednotlivé plochy a koridory formulovány jednoznačně, bez možného dvojího výkladu a pokud možno kvantifikovatelným způsobem. Podmínky využití ploch s odlišným způsobem využití a podmínky základního prostorového uspořádání území vycházejí ze základní urbanistické koncepce a uspořádání území schváleného ÚPO. Tyto podmínky obsahují i určení případného způsobu jejich podmíněnosti. U limitů vyplývajících ze znění právních předpisů je tato skutečnost konstatována v obsahu této textové části dokumentace návrhu změn II ÚPO.

Návrh změn II ÚPO Záryby je zpracován s ohledem na nutnost vypracování nového ÚPO pro pětileté návrhové období do r. 2015. Závazná lhůta aktualizace schváleného ÚPO není návrhem změn II dotčena.

Navrhované změny II leží většinou mimo současně zastavěné území obce (stav k 1.1.2007), avšak v kontaktní poloze k jeho hranicím.

Lokalizace navržených změn II územního plánu obce Záryby je přehledně patrná z výkresu č.1.1 „ÚPO Záryby – změny II: základní členění území 1:5000“.

B. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot.

B.1. Urbanisticky významné prostory a památkově chráněné objekty.

Správní území obce Záryby má charakter území s archeologickými nálezy. Vztahují se na ně tedy ustanovení zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění zákona č.242/92 Sb. Většina v budoucnu prováděných zemních prací bude podléhat odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, tak jak určují příslušná ustanovení výše uvedeného zákona. V územních a stavebních řízeních se k záměrům výstavby proto bude nezbytně vyjadřovat i Archeologický ústav AV ČR, resp. jeho pověřené pracoviště.

V území řešeném návrhem změn II se nevyskytují kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky.

B.2. Strategie rozvoje obce.

Všechny požadavky na změny II, uvedené v kapitole A.1 a A.2 jsou v souladu s dlouhodobými hlavními cíli rozvoje obce, neboť:

- podmiňují zastavitelnost ploch obce
- poskytují podmínky pro realizaci potřeb kvalitního bydlení a potřeb výroby a služeb na území obce
- odpovídají poloze obce v rozvojové oblasti OB 1 Praha a postavení obce Záryby v Pražském metropolitním regionu
- vytvářejí předpoklady pro převedení některých pozemků ve vlastnictví ČR a správě Pozemkového fondu do vlastnictví obce.

Dlouhodobá urbanistická koncepce rozvoje sídel Záryby a Martinov je schváleným územním plánem definována jako růstová, jak odpovídá výhodným rozvojovým předpokladům obce, vyplývajícím z její polohy v rozvojové oblasti OB 1 - Praha, kvalitnímu prostředí pro bydlení i rekreaci, dobré dopravní dostupnosti spádových center Brandýs n.L. – Stará Boleslav, Kostelec n.L. a Praha, čilým

podnikatelským aktivitám v regionu a demografickému vývoji obce. Návrh změn II dále posiluje celkovou životaschopnost obce. Ostatní charakteristické rysy strategie rozvoje obce (např. zástavba nezastavěných proluk, postupná zástavba nových ploch pro podnikatelské aktivity, atd..), stanovené schváleným ÚPO Záryby zůstávají nezměněny a jsou v rámci návrhu změn II integrovány do územně plánovací dokumentace.

B.3. Vliv na způsob využití území obce.

V důsledku navrhovaných změn II dojde ke změně způsobu využití plochy v extravilánu obce v lokalitách, které jsou v kontaktní poloze k současně zastavěnému území nebo je jejich dopravní obsluha možná novými úseky místních obslužných komunikací, napojenými na stávající dopravní skelet obce.

Změnami II nebudou dotčeny limity využití území nad rozsah schváleného ÚPO Záryby. Změnami II nedochází ke střetům se záměry územně plánovací činnosti. Kromě vymezení plochy pro umístění čistírny odpadních vod, představuje naprostá většina ostatních změn změnu využití území na plochy pro bydlení a plochy pro umístění odpovídající veřejné vybavenosti území, tj. dopravní a technické infrastruktury.

B.4. Cíle ochrany a rozvoje hodnot.

Plánované záměry nelze řešit uspokojivě v rámci současně zastavěných a územním plánem vymezených zastavitelných ploch, a proto je nutné II. změnou ÚPO Záryby vymezit nové plochy pro požadovaný rozvoj obce na základě odůvodněných a z hlediska současně platné legislativy přijatelných podnětů na změny využití ploch. Hlavním cílem návrhu změn II je doplnění schváleného územního plánu obce Záryby o nově vymezené zastavitelné plochy v souladu s reálným stavem území a aktuálními potřebami obce. Tím se na přechodné období do zpracování nového územního plánu vytváří podklad pro kvalifikované rozhodování o změnách využití území, které nejen uspokojí potřeby jednotlivých stavebníků, ale zároveň odpovídá koncepčním záměrům obce a není v konfliktu se zřeteli ochrany krajinného prostředí.

B.5. Limity využití území.

Změny II schváleného územního plánu obce Záryby a jejich důsledky jsou řešeny tak, aby v návrhu změn II schváleného ÚPO byly objektivně vyhodnoceny reálně existující i potenciálně očekávané limity využití správního území obce, které mají nejrůznější charakter, nejrůznější intenzitu vlivu a nejrůznější význam z hlediska funkčního využití řešeného území, tj. zejména:

- B.5.1. územní systémy ekologické stability (ÚSES)
- B.5.2. kulturní nemovité památky
- B.5.3. záplavová území a jejich aktivní zóny
- B.5.4. vlivy dopravy, včetně plánovaných úprav Labské vodní cesty
- B.5.5. ložiska nerostných surovin
- B.5.6. území archeologických nálezů
- B.5.7. ostatní limity

B.5.1. Územní systémy ekologické stability (ÚSES).

V širších krajinných souvislostech leží řešené území v levobřežní části územního pásu podél nadregionálního biokoridoru Labe na východním a severním okraji území obce. Prvky regionálního ÚSES se v území řešeném změnami II nevyskytují.

Struktura místního ÚSES je řídká a obsahuje jediné funkční lokální biocentrum s návrhem na rozšíření v severním cípu k.ú. Záryby na levém břehu Labe s návazností na nadregionální biokoridor. V k.ú.

Martinov jsou dále navržena tři další lokální biocentra, propojená navrženými úseky lokálního biokoridoru, vedeného po levém břehu Labe a kolmo na něj, podél odvodňovacího kanálu. U jihozápadního okraje k.ú. Záryby se nachází čtvrté navržené lokální biocentrum, navazující na funkční lokální biokoridor.

Poměrně chudě jsou v řešeném území zastoupeny i interakční prvky ÚSES ve formě liniové doprovodné zeleně podél odvodňovacích struh, silnic a cest či ve formě vhodné hodnotné urbanistické zeleně v zastavěných územích sídel.

Nadregionální biokoridor i jednotlivé prvky místního ÚSES se nalézají v dostatečné vzdálenosti od současně zastavěného i navrženého zastavitelného území obou sídel Záryby a Martinov, a proto nepředstavují z hlediska územního rozvoje správního území obce Záryby bezprostředně omezující faktor. Regionální a lokální prvky ÚSES jsou vesměs lokalizovány v nezastavitelných územích.

Chráněná území přírody ani památné stromy nejsou navrženými změnami II dotčeny. Jednotlivé soliterní dřeviny nebo jejich skupiny s krajinnotvorným významem jsou součástí generelu ÚSES a jsou zakresleny ve výkresech č.1.2.: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce, uspořádání krajiny a dopravní infrastruktura“ v měřítku 1:5000. Nejsou v konfliktu s návrhem rozvojových zón, dotčených změnami II schváleného ÚPO.

Územní vazby a způsob ochrany těchto chráněných území přírody jsou specifikovány v kap. E. textové části návrhu změn II. V souladu s nově platným zákonem č.183/2006 Sb. se plochy skladebných prvků ÚSES vyhlášují veřejně prospěšným opatřením.

B.5.2. Kulturní nemovité památky.

V území dotčeném návrhem změn II se nevyskytují kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky.

B.5.3. Záplavová území.

Na základě poskytnutých územně analytických podkladů a doplňkových informací, získaných zpracovatelem, zasahuje do správního území obce Záryby záplavové území významného vodního toku Labe Q 100 s vymezenou aktivní zónou. U dalších drobných vodotečí, protékajících řešeným územím, nejsou vymezena záplavová území velké vody Q 100. Současně zastavěné území ani území navrhovaných rozvojových zón nebudou stoletými záplavami ohroženy.

B.5.4. Vlivy dopravy.

Omezující vlivy dopravy se projevují hlukovým zatížením, nepřesahujícím však hygienické limity, ve formě pásu podél silnice II/101, která prochází od jihovýchodu na severozápad územím obce asi 650 m od okraje současně zastavěného území a dále podél silnic III/10159 Brandýs n.L. – Záryby a III/10158 Dřísy – Křenek – Záryby – silnice II/101, které jsou jeho osami. Územně se tyto vlivy uplatňují hlavně v úsecích průchodu těchto silnic zastavěnými územími obou sídel Záryby a Martinov. Účinky dopravy po silnici se teoreticky projevují rovněž existencí několika potenciálně nebezpečných kolizních bodů v místě zúžení průjezdního profilu zástavbou, nepřehledných zatáčkách a na vyústění obslužných místních komunikací. Tyto kolizní body byly identifikovány při místním průzkumu, zpracovatelem vyznačeny v problémovém plánu. Vzhledem k relativně nízkým hodnotám dopravní zátěže silnic III. třídy a struktuře automobilové dopravy lze negativním účinkům vlivů dopravy (s výjimkou hluku) čelit běžnými regulačními prostředky, zejména omezením povolené rychlosti, atd. Realizace nových úseků místních obslužných komunikací v nově vymezených rozvojových plochách nijak negativně neovlivní výše charakterizované přepravní vztahy v obci.

B.5.5. Ložiska nerostných surovin.

Na řešeném území Obce Záryby je třeba respektovat podle § 13, odst.1 zákona č. 62/1988 Sb. (zákon o geologických pracích) v platném znění nevýhradní těžené ložisko štěrkopísku R 9370030 Křenek (IČUTJ 67580), které zasahuje do pravobřežní části k.ú. Záryby v lokalitě Zárýbsko.

Zastavitelné území obce ani plochy dotčené změnami II schváleného územního plánu obce neleží na žádném ložiskovém území a ani nejsou jimi nijak ovlivněny. Poddolovaná území ani vlivy starší těžby se na území dotčeném změnami II nevyskytují. Do řešeného území nezasahují ani aktivní či pasívní sesuvná území.

B.5.6. Území archeologických nálezů.

Správní území obce Záryby má charakter území s archeologickými nálezy. Vztahují se na ně tedy ustanovení zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění zákona č.242/92 Sb. Většina v budoucnu prováděných zemních prací bude podléhat odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, tak jak určují příslušná ustanovení výše uvedeného zákona. V územních a stavebních řízeních se k záměrům výstavby proto bude nezbytně vyjadřovat i Archeologický ústav AV ČR, resp. jeho pověřené pracoviště.

B.5.7. Ostatní limity.

Ostatní limity využití území jsou ve správním území obce Záryby představovány:

- a) ochrannými a bezpečnostními pásmy technické infrastruktury, včetně ochranného pásma navrhované ČOV
- b) závlahami, odvodněním a ochranou zemědělských půd
- c) zájmy Armády ČR

Ad a) Ochranná a bezpečnostní pásma jednotlivých systémů technické infrastruktury jsou specifikována v textové části a vyznačena ve výkresu č. II. 4: „Koordinační výkres“ v měřítku 1:5000 a ve výkresu č. 3 schváleného ÚPO Záryby – změny I. Ochranné pásmo navrhované ČOV (změna II/37) nezasáhne do rozvojových ploch pro bydlení.

Ad c) V řešeném území se vyskytují zemědělské půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany. Vztah předpokládaných záborů ZPF k BPEJ a korespondujícím třídám ochrany, odvodněné plochy zemědělských půd a meliorační hlavníky jsou zakresleny ve výkresu č.II. 6 „Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF“ v měřítku 1:5000. Vyhodnocení záboru ZPF zóny II/37 (ČOV) a jeho zdůvodnění obsahuje kapitola D. 2.

Ad d) řešeným územím procházejí zájmová území Armády ČR dle § 175 zákona č. 183/2006 Sb. Přesný průběh tohoto územního koridoru nelze uvést, je však dle zákresu VUSS zakreslen v koordinačním výkresu. Běžné výstavby RD a komerční výstavby se omezení netýkají (výškový limit 100 m nad terénem).

C. Urbanistická koncepce obce.

C.1. Vymezení zastavitelných ploch, návrh organizace a využití území.

Systém vymezení a podmínek využití (regulativy) ploch odlišného způsobu využití v závazné části schváleného ÚPO Záryby se z důvodu uchování konzistence územně plánovací dokumentace obce v návrhu změn II schváleného ÚPO Záryby nemění a jednotlivé typy ploch zůstávají zachovány, tj:

1. všeobecně obytné území
2. obytné území bytových domů
3. technická vybavenost
4. smíšené obytné území
5. školství, zdravotnictví, komunální vybavenost

- 6. sport a rekreace
- 7. průmysl
- 8. nerušící výroba

Změny č. II územního plánu obce Záryby obsahují po úpravě návrhu řešení dle § 53 zákona č.183/2006 Sb. celkem 49 podnětů ke změně využití ploch. V následujícím přehledu jsou u čísel podnětů uvedeny pozemky, které jsou danou změnou dotčeny s údajem o záměru v dané lokalitě.

- II.4. pozemek p.č. 935/11 k.ú. Martinov (zahrada) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.5. pozemek p.č. 934/5 k.ú. Martinov (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.7. pozemky p.č. 917, 916, 899/8 k.ú. Martinov (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.8. pozemek p.č. 921 k.ú. Martinov (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.10. pozemek p.č. 934/1 k.ú. Martinov (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.11. pozemek p.č. 899/23 k.ú. Martinov (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.12. pozemek p.č. 899/22 k.ú. Martinov (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.14. pozemek p.č. 460/2 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.15. pozemek p.č. 460/22 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.16. pozemek p.č. 496 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.17. pozemek p.č. 270/7 k.ú. Záryby (nerušící výroba) na SM (smíšené obytné území)**
- II.18. pozemky p.č. 574/16, 574/17, 574/18, 574/24, 574/25 k.ú. Záryby (sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.19. pozemek p.č. 124/12 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.20. pozemek p.č. 574/22 k.ú. Záryby (sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.21. pozemek p.č. 574/23 k.ú. Záryby (sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.22. pozemek p.č. 273/2 k.ú. Záryby (průmyslová výroba) na SM (smíšené obytné území)**
- II.23. pozemek p.č. 273/5 k.ú. Záryby (průmyslová výroba) na SM (smíšené obytné území)**
- II.24. pozemek p.č. 574/26 k.ú. Záryby (sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.25. pozemek p.č. 192 k.ú. Záryby (sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.26. pozemek p.č. 136/2 k.ú. Záryby (travní porost) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.27. pozemek p.č. 124/5 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.28. pozemek p.č. 205, 209 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.29. pozemek p.č. 574/21 k.ú. Záryby (sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.30. pozemek p.č. 574/19 k.ú. Záryby (sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.31. pozemky p.č. 268/11, 268/9, 268/10, 268/8, 268/12 k.ú. Záryby (nerušící výroba) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.32. pozemek p.č. 574/20 k.ú. Záryby ((sportovně rekreační území) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.35. pozemek p.č. 208 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.36. pozemek p.č. 166/22, 166/28, 206 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.37. pozemek p.č. 592/1 k.ú. Záryby (orná půda) na TV (technická vybavenost)**
- II.38. pozemek p.č. 147/1 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území) jednu třetinu**
- II.39. pozemek p.č. 147/2 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území) jednu třetinu**
- II.40. pozemek p.č. 497/2 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.41. pozemek p.č. 50/15 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území) označená část**
- II.42. pozemek p.č. 501 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.43. pozemek p.č. 502 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.44. pozemek p.č. 124/11 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.45. pozemek p.č. 214 k.ú. Záryby (zahradkářská kolonie) na OV (všeobecně obytné území)**
- II.46. pozemek p.č. 460/10 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)**

- II.47. pozemky p.č. 847/1, 847/9, 847/13 k.ú. Martinov, (ostatní plocha) na ostatní zeleň
 II.48. pozemek p.č. 273/1 k.ú. Záryby (průmyslová výroba) na SM (smíšené obytné území)
 II.50. pozemek p.č. 460/21 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 II.51. pozemek p.č. 486 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 II.52. pozemek p.č. 492/2 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 II.53. pozemky p.č. 493/2, 493/1 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 II.54. pozemek p.č. 495 k.ú. Záryby (ostatní plocha) na OV (všeobecně obytné území)
 II.55. pozemek p.č. 814, k.ú. Martinov (orná půda) na sad
 II.56. pozemek p.č. 559/5 k.ú. Záryby (PUPFL) část na plochu OV (všeobecně obytné území) a část na plochu pro školství, zdravotnictví a komunální vybavenost
 II.57. pozemek p.č. 782 k.ú. Záryby (louka) na OV (všeobecně obytné území)
 II.58. pozemek p.č. 815 k.ú. Martinov (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)
 bez označ. pozemky 480/1, 460/20, 489, 492/1, 553/3 k.ú. Záryby (orná půda) na OV (všeobecně obytné území)

Uvedené změny využití ploch zasahují ve své většině do nezastavitelných ploch přírody a krajiny a mění plochy na zastavitelné, převážně s funkcí bydlení. Návrh změny II vychází ze stávajícího charakteru a uspořádání urbanistické koncepce obce Záryby. Vzhledem k plošnému rozsahu a situaci v kontaktních zónách současně zastavěného území ji výrazně neovlivňuje. Návrh změny II ve svých důsledcích neznemožňuje průchodnost krajiny a neomezuje vedení pěších a cyklistických tras. Navržené rozvojové záměry respektují požadavky a zásady koncepce nakládání s odpady, stanovené v obecně závazné vyhlášce obce. Návrh změn II rovněž respektuje současnou výškovou a hmotovou proporcionalitu objektů v řešeném území.

Souhrnný přehled o změnách II ÚPO Záryby uvádí následující tabulka:

číslo změny	výměra m ²	stávající druh pozemku	změna na:
II.4.	287	zahrada	všeobecně obytné území
II.5.	341	orná půdy	všeobecně obytné území
II.7.	37 093	orná půdy	všeobecně obytné území
II.8.	4 085	orná půdy	všeobecně obytné území
II.10.	774	orná půdy	všeobecně obytné území
II.11.	9 698	orná půdy	všeobecně obytné území
II.12.	5 022	orná půdy	všeobecně obytné území
II.14.	22 453	orná půdy	všeobecně obytné území
II.15.	5 327	orná půdy	všeobecně obytné území
II.16.	344	orná půdy	všeobecně obytné území
II.17.	1 594	nerušící výroba	smíšené obytné území
*II.18.	7 621	sport a rekreace	všeobecně obytné území
II.19.	3 028	orná půdy	všeobecně obytné území
II.20.	525	sport a rekreace	všeobecně obytné území
II.21.	1 673	sport a rekreace	všeobecně obytné území
II.22.	1 203	průmysl	smíšené obytné území
II.23.	817	průmysl	smíšené obytné území
II.24.	1 994	sport a rekreace	všeobecně obytné území
II.25.	20	sport a rekreace	všeobecně obytné území
II.26.	1 375	travní porost	všeobecně obytné území
II.27.	9 342	orná půdy	všeobecně obytné území
II.28.	15 174	orná půdy	všeobecně obytné území
II.29.	721	sport a rekreace	všeobecně obytné území

II.30.	659	sport a rekreace	všeobecně obytné území
II.31.	8 505	nerušící výroba	všeobecně obytné území
II.32.	661	sport a rekreace	všeobecně obytné území
II.35.	25 604	orná půdy	všeobecně obytné území
II.36.	18 257	orná půdy	všeobecně obytné území
II.37.	1 745	orná půdy	technická vybavenost
II.38.	1 583	orná půdy	všeobecně obytné území
II.39.	1 920	orná půdy	všeobecně obytné území
II.40.	8 720	orná půdy	všeobecně obytné území
II.41.	9 892	orná půdy	všeobecně obytné území
II.42.	6 378	orná půdy	všeobecně obytné území
II.43.	3 921	orná půdy	všeobecně obytné území
II.44.	3 621	orná půdy	všeobecně obytné území
II.45.	16 888	zahrádkářská kolonie	všeobecně obytné území
II.46.	5 198	orná půdy	všeobecně obytné území
II.47.	13 466	ostatní plocha	ostatní zeleň
II.48.	1 986	průmysl	smíšené obytné území
II.50.	2 606	orná půdy	všeobecně obytné území
II.51.	2 317	orná půdy	všeobecně obytné území
II.52.	4 491	orná půdy	všeobecně obytné území
II.53.	12 204	orná půdy	všeobecně obytné území
II.54.	1 191	ostatní plocha	všeobecně obytné území
II.55.	9 465	orná půdy	sad
II.56.	3 486	PUPFL	všeobecně obytné území a část na plochu občanské vybavenosti (školy)
II.57.	4 890	louka	všeobecně obytné území
II.58.	8 960	orná půda	všeobecně obytné území
bez označ.**	24 415	orná půda	všeobecně obytné území

* zóna je rozdělena komunikací

** změny v území, vyvolané návrhem zastavitelných ploch a ploch přestavby

C.2. Vymezení systému sídelní zeleně.

Sady a zahrady:

Převážnou část zeleně v sídle tvoří zahrady u usedlostí a domů. Vzhledem k venkovskému charakteru sídla převažuje užitková funkce, v blízkosti obydlí a u novější zástavby rodinných domků kombinovaná nebo převažující obytná funkce. V zahradách lze nalézt několik hodnotných vzrostlých dřevin - duby, lípy, douglasky.

Veřejná zeleň:

Má relativně malý rozsah a je tvořena veřejným prostranstvím návsi v Zárybech, zelení kolem fotbalového hřiště tamtéž a stromovými alejemi různé kvality podél komunikací. V západní části intravilánu sídla Záryby a na jeho okraji je soustředěno několik rozsáhlejších ploch pozemků určených pro plnění funkce lesa a několik menších ploch mimoletní parkové zeleně.

Vyhrazená zeleň:

Vyskytuje se pouze v omezené míře – izolační zeleň kolem účelových hospodářských budov, zeleň uvnitř výrobního areálu. Lze sem zahrnout i vlastní travnatou plochu fotbalového hřiště.

Stromořadí:

Jednostranná i oboustranná stromořadí bříz a topolů, vzácněji dubů podél komunikací a toků odvodňovacích struh se v řešeném území uplatňují jako hojně zastoupený a výrazný krajinný prvek. Tato stromořadí mají proměnlivou dendrologickou hodnotu a téměř všechna nesou známky zanedbané údržby. V řadě případů je žádoucí výměna či náhrada odumřelých stromů.

Památné a významné stromy:

Několik hodnotných soliterních vzrostlých stromů (lípy, duby) najdeme v intravilánu Záryb i soukromých zahradách a na řadě soliterních stanovišť. Památné stromy jsou evidovány a zakresleny v lokalitách podle výkresu č. II.4: „Koordinační výkres“ v měřítku 1:5000.

Návrh změny II do výše popsaného uspořádání zeleně v sídle nijak nezasahuje a obohacuje plochy zeleně o nově vymezené plochy II.47 (p.p.č. 847/1, 847/9, 847/13 k.ú. Martinov) a II.55 (p.p.č. 814 v k.ú. Martinov)

C.3. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení podmínek jejich budoucího využití.

Návrh změny II vymezuje plochu územní rezervy na pozemku p.č. 124/10 v k.ú. Záryby. Tato územní rezerva se vymezuje k prověření pro budoucí využití jako plocha všeobecně obytného území a může být čerpána teprve po dokončení zástavby na sousedících plochách II.19, II.26, II.27 a II.44. Za územní rezervy je třeba též považovat koridory a plochy určené pro výstavbu veřejně prospěšných staveb, jako jsou např. navržené nové úseky sdružených koridorů místních obslužných komunikací a inženýrských sítí v zastavitelných rozvojových zónách či koridory technické infrastruktury mimo intravilán obce.

C.4. Stanovení pořadí změn v území – etapizace.

C.4.1. Plochy přestavby a zastavitelné plochy:

Využití ploch II.46, II.14, p.p.č. 480/1, p.p.č. 460/20, II.50, II.51, p.p.č. 489/0, II.52, II.53, II.42, II.43 a dále II.38, II.39, II.45, II.35, II.36, a II.28 se podmiňuje zprovozněním ČOV Záryby na ploše II.37 a připojením výše uvedených ploch na ČOV novými úseky veřejné kanalizace

C.4.2. Z důvodu kapacity ČOV Kostelec nad Labem je hranicí pro povolování výstavby obytných objektů napojených na ČOV Kostelec nad Labem 800 EO. Další objekty mohou být umístěny pouze při možnosti napojení na ČOV Záryby, nebo s jinou likvidací splaškových vod než na ČOV Kostelec nad Labem.

C.4.3 Plochy územních rezerv dle schváleného ÚPO Záryby a jeho změn II se nemění, s výjimkou veřejně prospěšných staveb a opatření jsou určeny pro zástavbu až po roce 2020, pokud v té době budou vyčerpány zastavitelné plochy vymezené v etapě „návrh“ (2010 – 2020). Čerpání územních rezerv je dále podmíněno komplexním posouzením využití zastavitelných ploch v rámci celé obce Záryby.

C.5. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich možného budoucího využití.

Návrhem změny II ÚPO Záryby se vymezují plochy 2 zastavitelných zón v k.ú. Záryby, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich možného budoucího využití takto:

C.5.1. II.14, II.15, II.16, II.46, II.50, II.51, II.52, II.53, II.42, II.43 a dále p.p.č. 480/1, 460/20, 489/0.

C.5.2. II.28, II.35, II.36, II.38, II.39, II.45, a dále p.p.č. 928/0, 166/24, 164/7 a 220/0. Podmínky řešení obou regulačních plánů jsou stanoveny v kap. F.5. Podrobně budou upraveny zadáním RP.

C.6. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.

Návrhem změny II ÚPO Záryby se nevymezují architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

C.7. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení.

Návrhem změny II ÚPO Záryby se nevymezují stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení.

D. Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování.

D.1. Dopravní infrastruktura.

Dopravní skelet obce Záryby je tvořen místními obslužnými komunikacemi, většinou s asfaltovou vozovkou a vyhovujícími profily, který je napojen na silnici II. třídy II/101 – úsek Brandýs n.L. – Kostelec n.L. Součástí dopravního skeletu obce jsou i úseky jednotlivých silnic III. třídy III/10159 Brandýs n.L. – Záryby a III/10158 Dřísy – Křenek – Záryby – silnice II/101, jež jsou patrně z výkresu č.I.2: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce, uspořádání krajiny a doprava“ v měřítku 1:5000. Pokud bude v rámci stavebního řízení navrhována jakákoliv stavební činnost v ochranných pásmech silnic, je nezbytné projednat předem souhlas příslušného silničního správního úřadu, který smí udělit výjimku za podmínek uvedených v zákoně č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. V takovém případě je třeba v rozpočtu stavby počítat s vybudováním protihlukových opatření, která nebudou správci dopravních zařízení hrazena. Nově navržené zastavitelné rozvojové zóny budou dopravně obslouženy buď ze stávajících místních obslužných komunikací nebo na ně navazujících nových úseků, které se stanovují veřejně prospěšnými stavbami. Profily stávajících místních obslužných komunikací budou v případě potřeby rozšířeny a budou dobudovány asfaltové vozovky, odstavné a parkovací plochy. Návrh místních komunikací je nutné upřesnit regulačním plánem po provedené parcelaci rozvojových zón. Nové úseky místních komunikací budou navrženy v souladu s ČSN 73 6110. Připojení jednotlivých rozvojových ploch všeobecně obytných, technické infrastruktury a další, přiléhající k pozemním komunikacím státní silniční sítě, budou k těmto silnicím připojeny pouze jedním vjezdem. Jakákoliv stavební činnost na místních komunikacích a komunikacích státní silniční sítě bude projednána se silničním správním úřadem při dodržení zákona o pozemních komunikacích a zákona č. 361/2000 Sb.

Případné dopravní opatření podléhá v souladu s ust. zákona č.361/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, samostatnému projednání, což se týká i stanovení místní úpravy provozu na pozemních komunikacích.

D.2. Technická infrastruktura.

Výstavba ČOV a nových úseků kanalizace se v obci Záryby jeví jako zásadní limitující faktor zástavby většiny navržených zastavitelných ploch, neboť ČOV v Kostelci n.L., kam jsou přiváděny splaškové vody ze Záryb, není kapacitně způsobilá pokrýt jejich výraznější nárůst. Proto je v navržené etapizaci (viz kap. C. 4) vymezeno zprovoznění nové ČOV Záryby a připojení většiny zastavitelných ploch v k.ú. Záryby na ČOV Záryby jako etapa podmiňující zástavbu těchto ploch.

Požadavky na odběr pitné vody pro nově vymezené zastavitelné plochy a provozní potřeby ČOV a případný vliv na tlakové poměry veřejného vodovodu je nezbytné upřesnit v projektové dokumentaci

vodovodní sítě a ČOV pro ÚR a SP. Nový zásobovací řad místní vodovodní soustavy k připojení ČOV se stanovuje veřejně prospěšnou stavbou. Z hlediska vodního hospodářství bude projektová dokumentace pro zástavbu jednotlivých zastavitelných ploch, vymezených změnami II splňovat následující hlavní požadavky:

- zásobování pitnou vodou z místní vodovodní soustavy, přičemž u provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib vody

- systém odvádění povrchových vod ze zastavitelných ploch a nových úseků místních obslužných komunikací za respektování následujících podmínek:

- odkanalizování a způsob zneškodňování odpadních vod: je nutné, aby vlivem zástavby nedošlo k zvětšení odtoku v recipientu oproti současnému stavu
 - odvodnění zastavitelných ploch nesmí negativně ovlivnit průtok drobných vodních toků v řešeném území. Z těchto důvodů bude v případě nutnosti realizována výstavba retenční nádrže s regulovaným odtokem dešťových vod v místech soustředěné výstavby
 - odkanalizování určené návrhem změn II musí být v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací, který zajišťuje, zpracovává a schvaluje kraj v samostatné působnosti
 - veškeré objekty na plochách vymezených změnami II budou napojeny do centrální splaškové kanalizace, zakončené na obecní ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí
 - neznečištěné dešťové vody budou v maximální míře zasakovány na pozemcích vlastníků
 - budou respektována ochranná pásma vodovodních řadů, kanalizačních stok a ČOV
 - bude respektováno volné nezastavěné pásmo ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodoteče, resp. 10 m od břehové čáry Labe, pro potřeby správce vodního toku a pro výkon správy vodního toku
- Existující integrovaný systém hospodaření s TKO nebude zásadně ovlivněn změnami II. V místně soustředěných zastavitelných plochách obytné zástavby na jihozápadním okraji intravilánu budou zřízena 2 nová stanoviště kontejnerů na separovaný sběr druhotných surovin
- Návrhem změn II nejsou dotčena ochranná pásma elektrorozvodných zařízení podle zákona č.458/2000 Sb. Jsou zakreslena ve výkresu č.4: „Koordinační výkres“ v měřítku 1:5000. Rozvoj elektroenergetických sítí s možným posílením výkonu stávajících trafostanic, případně výstavbou nových, bude probíhat na základě posouzení konfigurace a výpočtu sítí NN. Umístění nových trafostanic VN/NN bude upřesněno při zpracování obou regulačních plánů a v souladu se skutečnými požadavky na odběr elektrické energie.

D.3. Občanské vybavení.

Schválený územní plán obce Záryby svou vyhláškou o závazné části vymezuje jako zvláštní funkční typ ploch s rozdílným způsobem využití zónu „Školství, zdravotnictví a komunální vybavenost“ pro umístění veřejné vybavenosti obce. Změny II navrhuje rozšíření ploch s tímto funkčním určením o plochu zóny II/56 (část) pro výstavbu MŠ. Provoz stávajících ploch občanské vybavenosti změny II neovlivňují. Zařízení občanského vybavení obce jsou však integrována rovněž v polyfunkčních plochách „Smíšené bytové zástavby“(viz kapitola C1). S ohledem na nutnost respektovat tento systém i při pořízení změn II z důvodu srozumitelnosti ÚPD, nevymezují se návrhem změn II žádné další specifické zvláštní plochy pro občanské vybavení.

D.4. Veřejná prostranství.

Návrhem změn II se prostorově vymezují další veřejná prostranství obce v rozsáhlejších zónách zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu na jihozápadním okraji obce Záryby kolem okružních křižovatek nových úseků místních obslužných komunikací. Jsou přehledně vyznačeny ve výkresu č.

I.3.: "Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření". Podrobnější prostorové vymezení těchto veřejných prostranství bude stanoveno regulačním plánem. Změny II stávající veřejná prostranství obce neovlivní. Ve smyslu § 101 zákona č.183/2006 Sb. má obec předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejné prostranství.

E. Koncepce uspořádání krajiny.

E.1. Uspořádání krajiny a využití ploch.

Navržené změny II funkčního využití území a jeho prostorového utváření svými důsledky nijak negativně neovlivní přírodní podmínky sídel Záryby a Martinov. V nově navrhovaných rozvojových zónách mimo centrálně situované současně zastavěné území obce jsou plně respektovaná záplavová území, prvky ÚSES i pásma hygienické ochrany vodních zdrojů. Na jižním okraji zastavěného území části Martinov se ve vazbě na významný krajinný prvek vymezuje plocha krajinné zeleně II.47

E.2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití.

Plochy vně hranice zastavitelného území obce jsou tímto návrhem změn II územního plánu definovány jako neurbanizované území. Neurbanizovaným územím se rozumí veškeré pozemky správního území obce Záryby vně hranic zastavitelného území sídel Záryby a Martinov, vymezeného vydaným ÚPO Záryby ve znění změn II. Tvoří je především volná krajina, kde se prolínají funkce přírodní, zemědělská a lesnická:

- a) navrhované využití:
 - realizace funkce přírodní, zemědělské a lesnické v jejich vzájemných kombinacích na pozemcích v zásadě stávajících kultur
- b) přípustné využití:
 1. drobné stavby účelového charakteru pro zemědělskou výrobu a lesnictví
 2. realizace opatření a výstavba zařízení pro udržení zemědělské produkce (závlahy, odvodnění, místní účelové komunikace, apod..)
 3. realizace opatření a drobných účelových staveb pro lesní hospodaření
 4. úprava vodních toků a ploch přírodě blízkým způsobem
 5. zásahy a opatření v zájmu ochrany přírody a krajiny
 6. výstavba liniových staveb technické infrastruktury ve veřejném zájmu s výjimkou staveb dopravní infrastruktury
 7. výstavba staveb dopravní infrastruktury a ostatních staveb a zařízení technické infrastruktury, pokud jejich výstavba byla schválena příslušnými správními rozhodnutími podle zákona č.183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu), zákona č.114/ 1992 Sb. (zákon o ochraně přírody a krajiny), zákona č.334/1992 (zákon o ochraně zemědělského půdního fondu), zákona č.254/2001 Sb. (zákon o vodách) a ostatních příslušných zákonů ve znění pozdějších předpisů.
- nepřípustné využití:
 1. jakákoliv nová výstavba s výjimkami dle bodu b), včetně zejména rekreačních chat, zahrádkářských osad, tzv. kůlen na náradí, apod..
 2. oplocování pozemků, pokud není povoleno se souhlasem – rozhodnutím orgánu ochrany přírody a krajiny)
 3. těžba nerostných surovin pokud není povolena se souhlasem – rozhodnutím orgánu ochrany přírody a krajiny).

Do rozvojových ploch II.14 a II.56 zasahuje ochranné pásmo lesních pozemků. Vzdálenost zástavby od lesních pozemků bude řešena se zdejším orgánem státní správy lesů.

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

E.3.1. Nadregionální a regionální ÚSES.

V širších krajinných souvislostech leží řešené území v levobřežní části územního pásu podél nadregionálního biokoridoru Labe – NRBK 41 na východním a severním okraji území obce. Prvky regionálního ÚSES se v území řešeném změnami II nevyskytují.

Nadregionální biokoridor i jednotlivé prvky místního ÚSES se nalézají v dostatečné vzdálenosti od současně zastavěného i navrženého zastavitelného území obou sídel Záryby a Martinov, a proto nepředstavují z hlediska územního rozvoje správného území obce Záryby bezprostředně omezující faktor. Regionální a lokální prvky ÚSES jsou vesměs lokalizovány v nezastavitelných územích.

Chráněná území přírody ani památné stromy nejsou navrženými změnami II dotčeny. Jednotlivé soliterní dřeviny nebo jejich skupiny s krajinnotvorným významem jsou součástí generelu ÚSES a jsou zakresleny ve výkresech č.1.2.: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce, uspořádání krajiny a dopravní infrastruktura“ v měřítku 1:5000. Nejsou v konfliktu s návrhem rozvojových zón, dotčených změnami II schváleného ÚPO.

Územní vazby a způsob ochrany těchto chráněných území přírody jsou specifikovány v kap. E. textové části návrhu změn II. V souladu s nově platným zákonem č.183/2006 Sb. se plochy skladebných prvků ÚSES vyhláší veřejně prospěšným opatřením.

Na celé řešené území dále zasahuje ochranná zóna NRBK.

Průběh prvků nadregionálního a místního ÚSES na katastrálních územích Záryby a Martinov nebo v jejich blízkosti zachycuje výkres č.II.4 „Koordinační výkres“ v měřítku 1:5000.

E.3.2. Lokální ÚSES.

Struktura místního ÚSES je řídká a obsahuje jediné funkční lokální biocentrum s návrhem na rozšíření v severním cípu k.ú. Záryby na levém břehu Labe s návazností na nadregionální biokoridor. V k.ú. Martinov jsou dále navržena tři další lokální biocentra, propojená navrženými úseky lokálního biokoridoru, vedeného po levém břehu Labe a kolmo na něj, podél odvodňovacího kanálu. U jihozápadního okraje k.ú. Záryby se nachází čtvrté navržené lokální biocentrum, navazující na funkční lokální biokoridor.

Poměrně chudě jsou v řešeném území zastoupeny i interakční prvky ÚSES ve formě liniové doprovodné zeleně podél odvodňovacích struh, silnic a cest či ve formě vhodné hodnotné urbanistické zeleně v zastavěných územích sídel.

Návrh generelu ÚSES vychází z aktuálního stavu krajiny, výrazně transformované činností člověka, avšak se zachovanými fragmenty původního stavu. Biokoridory jsou řešeny převážně jako lesní a luční společenstva, v menší míře jde o nivní společenstva, organicky včleněná do prostředí. Pro doplnění nefunkčních nebo jen částečně funkčních částí prvků L ÚSES jsou navrženy autochtonní druhy.

V lesních ekosystémech je zejména pro prvky L ÚSES doporučeno postupné přibližování se původnímu stavu dřevin. Umístění interakčních prvků má doplňkový charakter podpory sporadické nevyhrazené urbanistické zeleně uvnitř sídel, migračních cest nebo protierozní ochrana.

Rozvojové zastavitelné plochy navržené tímto návrhem změn II územního plánu nejsou v prostorovém nebo funkčním konfliktu s ÚSES. Předpokládané umístění ČOV v lokálním biokoridoru negativně neovlivní jeho funkceschopnost.

Průměrná prostupnost krajiny je obecně dána jejím silně antropogenním charakterem, průměrným koeficientem ekologické stability KES = 0,327 a širšími územními vztahy. Za hlavní překážku prostupnosti krajiny je třeba v řešeném území považovat silnici II/101.

E.4. Ochrana před povodněmi.

Na základě podkladů, předaných pořizovatelem změn II schváleného ÚPO a doplňkových informací, získaných zpracovatelem, jsou u významného vodního toku Labe protékajícího po severním okraji

řešeného území, vymezena záplavová území velké vody Q 100 a vymezena jejich aktivní zóna. Jak území možných záplav, tak jejich aktivní zóna jsou podrobně zakreslena ve výkresech č. I.2 a č. II.4. 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 proti povodním, nebo jinak souvisejí s vodním tokem, nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních a srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 67 zákona č. 254/2001 Sb.). V aktivní zóně nesmí být plánována žádná zástavba. Záplavová území drobných vodních toků nejsou v území řešeném změnami II určena. Ve smyslu § 66, odst. 5 zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění, lze o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi vycházet z dostupných podkladů správce povodí a správců jednotlivých vodních toků. Navržená zástavba musí být odsouhlasena správcem vodních toků a Povodím Labe, s.p. Vzhledem k rozsáhlým realizovaným vodohospodářským úpravám řešeného území jsou záplavy dotčeného území mimo vymezená záplavová území nepravděpodobné ve smyslu § 66, odst. 5 zákona č.254/2001 Sb.

E.5. Ložiska nerostných surovin a jejich využití.

Zastavitelné území obce ani plochy dotčené změnou II schváleného územního plánu obce Záryby nejsou nijak ovlivněny výskytem ložisek nerostných surovin. Poddolovaná území ani vlivy starší těžby se na území dotčeném změnami II nevyskytují. Do řešeného území nezasahují ani aktivní či pasivní sesuvná území, avšak mohou se projevit dlouhodobé důsledky na něm provedených zemních prací.

F. Podmínky pro využití ploch.

F.1. Funkční regulace ploch s rozdílným způsobem využití.

Režim funkčních zón je dán schváleným ÚPO Záryby a v souladu s ním vyhláškou obce o závazných částech územního plánu obce.

F.2. Prostorové uspořádání, základní podmínky pro ochranu krajinného rázu.

Regulativy uspořádání správního území obce Záryby, definované příslušnou vyhláškou obce o závazných částech územního plánu obce Záryby se změnami II nemění.

F.3. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Plochy a koridory územních rezerv jsou popsány v kapitole C.3 včetně podmínek jejich možného budoucího využití. Návrh změny II vymezuje plochu územní rezervy na pozemku p.č. 124/10 v k.ú. Záryby. Tato územní rezerva se vymezuje jako plocha všeobecně obytného území a může být čerpána teprve po dokončení zástavby na sousedících plochách II.19, II.26, II.27 a II.44.

F.4. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

Ve správním území obce Záryby se návrhem změn II nevymezují plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

F.5. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití se návrhem změn II ÚPO Záryby vymezují v rozsahu vyznačeném ve výkresu č.I.1: „Základní členění území 1:5000“takto:

F.5.1. II.14, II.15, II.16, II.46, II.50, II.51, II.52, II.53, II.42, II.43 a dále p.p.č. 480/1, 460/20, 489/0. Regulační plán 1 na této vymezené ploše bude řešen včetně vazeb na stabilizované plochy na p.p.č. 551/2, 551/3, 460/3, 460/9, 497/1, 498/4, 497/9, 497/10, 497/11, 497/12, 500/3, 500/11, 500/12, 500/13, 500/10, 166/0, 167/0, 500/6, 500/14, 491/1 a 460/11

F.5.2. II.28, II.35, II.36, II.38, II.39, II.45, a dále p.p.č. 928/0, 166/24, 164/7 a 220/0. Regulační plán 2 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.

F.6. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat jen autorizovaný architekt se návrhem změn II nevymezují.

G. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

G.1. Vliv změn II na veřejně prospěšné stavby.

Navržené změny II mají vliv na veřejně prospěšné stavby ve schváleném územním plánu obce. Novými veřejně prospěšnými stavbami se stanovují:

G.1.1. nové úseky inženýrských sítí dle specifikace v kap. D.2. (liniové stavby)

G.1.2. zastavitelné zóny II.37 (ČOV) na p.č.592/1 v k.ú. Záryby a II.56 (část na p.p.č. 559/14 – mateřská škola)

G.1.3. nové úseky místních obslužných komunikací dle výkresu č.I.3: „Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření“

G.2. Vliv změn II na veřejně prospěšná opatření.

Veřejně prospěšná opatření se v řešeném správním území Záryby vymezují na pozemcích, na nichž jsou navrženy skladebné části územních systémů ekologické stability všech stupňů dle výkresů č.I.2: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce, uspořádání krajiny, dopravní infrastruktura“ a č.II.5: „Výkres širších vztahů“.

H. Údaje o počtu listů a výkresů návrhu změn II ÚPO.

H.1. Počet listů textové části.

Textová část návrhu změn II územního plánu obce Záryby obsahuje 27 stran a 27 listů.

H.2. Seznam výkresů grafické části:

I.1. Základní členění území

I.2. Hlavní výkres: urbanistická koncepce a uspořádání krajiny, dopravní infrastruktura

I.3. Veřejně prospěšné stavby a opatření, plochy asanace

II. Odůvodnění změn II územního plánu

I. Vyhodnocení koordinace využívání území.

I.1. Širší územní vztahy.

Obec Záryby leží přibližně 16 km severovýchodně vzdušnou čarou od východního okraje Prahy a je tudíž součástí Pražského regionu a Pražské středočeské sídelní aglomerace. K hlavnímu městu jsou Záryby vázány mnohostrannými vazbami a Praha je tudíž logicky nejvýznamnějším spádovým centrem obyvatel Záryb. Z geografického hlediska území obce je součástí České tabule, konkrétně Jizerské tabule, kterou tvoří křídové horniny a osou je řeka Labe. Území obce patří do Středního Polabí a je situováno v mírně zvlněné krajině. U severní hranice katastrálního území obce Záryby se nalézá část chráněného území přírody soustavy Natura 2000 s mezinárodním statutem ochrany. Kromě omezených kultur luk, rozsáhlých ploch lužních a smíšených lesů je zde převážně zemědělská půda, ve velkém rozsahu meliorovaná, kde se daří především raným odrůdám brambor, zelenině a obilovinám všeho druhu. Rozvinuté je sadařství a okrasné zahradnictví. Díky své poloze v Polabí patří Záryby jako celé Brandýsko k nejteplejším a nejsušším oblastem v Čechách. Vegetační doba zde trvá v průměru 166 dnů - od konce dubna do poloviny října. K celkově velmi dobrým rozvojovým předpokladům obce Záryby je nutno přičíst telefonizaci celé obce, centrální zásobování vodou, a zejména objekty firem či podnikatelů, několik restauračních zařízení, a další firmy soukromých podnikatelů se živnostenským oprávněním pro nejrůznější služby a činnosti (pokrývačské práce, opravy praček, zednické práce, atd.), Dům hasičů, travnaté fotbalové hřiště s vybaveností, atd.. Intenzivní jsou též vazby na další regionální subcentra v sídelním pásu polabských měst (Stará Boleslav, Brandýs nad Labem, Kostelec nad Labem). Sekundární význam spádových center obyvatel Staré Lysé mají Neratovice západně od obce a poněkud vzdálenější a hůře dostupné Poděbrady a Kolín na severovýchodě a Mladá Boleslav na sever od obce. V tomto smyslu plní proto úlohu přirozených spádových center především obec s rozšířenou působností Brandýs n.L. – Stará Boleslav a Kostelec n.L., které pro obec plní některé svěřené funkce státní správy. Obec Záryby je součástí husté sídelní struktury středního Polabí, leží však mimo trasy hlavních dopravních komunikací, kterými jsou dálnice D 11 Praha – Hradec Králové, jež je vzdálena cca 15 km jižně od obce a rychlostní silnice R 10 Praha – Mladá Boleslav asi 3,5 km severně od obce. Správním územím obce procházejí silnice III.třídy III/10159 Brandýs n.L. – Záryby a III/10158 Dřísy – Křenek – Záryby – silnice II/101 a dále zejména silnice II. třídy II/101.

Obec není přímo napojena na železniční dopravu. Ve vzdálenosti cca 1,2 km od jižní hranice intravilánu obce prochází krátkým úsekem dvojkolejná elektrifikovaná železniční trať č. 072 Ústí n.Labem-západ – Všetaty – Lysá n.Labem. Pro železniční spojení, zejména s Prahou a Mladou Boleslaví, má však podstatnější význam nádraží v Brandýse nad Labem a v Kostelci nad Labem, vzdálená od Záryb cca 3 - 4 km.

Řešeným územím obce procházejí některé nadřazené subsystemy technické infrastruktury nebo na území zasahují jejich ochranná pásma. Tyto skutečnosti se projevují jako limity využití území (podrobněji viz kapitola B.4.) Jde zejména o vzdušná vedení elektrizační soustavy VN 110 kV, vysokotlaký plynovod VTL DN 300, PN 40, hlavní zásobovací vodovodní řad DN 150, telekomunikační dálkový optický kabel, atd...

Vysoká intenzita osídlení, relativně malé vzdálenosti mezi sídly i jejich urbanistické utváření jsou dány historicky dominantním způsobem obživy obyvatelstva v zemědělství a přírodními podmínkami zemědělsky velmi intenzivně exploatované oblasti Středního Polabí s příznivými klimatickými podmínkami.

Z hlediska širších územních vztahů je možné mezi pozitivní faktory územního rozvoje obce

počítat:

- a) geografickou polohu v blízkosti hlavního města Prahy a regionálních subcenter Brandýs nad Labem, Kostelec nad Labem a Neratovice s vysokou dynamikou rozvoje
- b) výhodnou polohu blízko rychlostní silnice R 10 Praha – Mladá Boleslav – Warszawa (E 65)
- c) udržení a postupné zvyšování intenzity zemědělské a zelinářské výroby, pěstitelství, moderních služeb zemědělství a logistiky
- d) vysoká kvalita životního prostředí a chráněných oblastí přírody v jejím bezprostředním okolí

Celkově je možné charakterizovat obec Záryby jako stabilizované sídlo ve čtyřstupňové škále sídel:

- stabilizovaných
- slabě stabilizovaných
- středně problémových
- silně problémových.

Širší územní vztahy obce Záryby jsou v dokumentaci návrhu změn II ÚPO Záryby respektovány a zohledněny. Přehledně jsou zobrazeny ve výkresu č.II.5: „Výkres širších vztahů 1:10 000“.

I.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Území obce Záryby tvoří severovýchodní okrajovou část území VÚC Pražský region, přičemž tento velký územní celek zaujímá severovýchodní cíp regionu Pražské středočeské aglomerace. Pro VÚC Pražský region vypracovala projektová kancelář AURS Praha spol. s r.o. návrh územního plánu VÚC, který byl schválen dne 19.12.2006 zastupitelstvem Středočeského kraje a je tudíž závaznou územně plánovací dokumentací i pro obec Záryby. Návrh změn II ÚPO Záryby proto respektuje schválený územní plán velkého územního celku Pražský region a je s ním plně v souladu. Návrh řešení změn II rovněž respektuje zásady formulované v Politice územního rozvoje ČR (PÚR), schválené usnesením vlády ČR č.561 ze dne 17.5.2006. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje nebyly k datu ukončení prací na návrhu změn II ÚPO Záryby vydány.

J. Údaje o splnění zadání.

V listopadu roku 2007 rozhodlo zastupitelstvo obce Záryby o pořízení změn II územního plánu obce Záryby schváleného dne 20.6.2002 vyhláškou obce o závazných částech územního plánu. Schválený územní plán obce byl aktualizován pořízením změny I, která byla schválena obecně závaznou vyhláškou obce č.1/2006 ze dne 19.10.2006. Usnesením č.1/2008 z 9.1.2008 schválilo zastupitelstvo obce Záryby zařadit do změn II ÚPO Záryby celkem 56 dílčích podnětů schválené územně plánovací dokumentace.

Zpracováním příslušné územně plánovací dokumentace změn II ÚPO a součinností s pořizovatelem při jejich veřejném projednávání byla opět pověřena pražská firma Doc.ing.arch.Ivan Horký,DrSc. – ARCHIS.

Rozsah úkolu vypracovat změny II byl usnesením č.1/2008 obecního zastupitelstva z 9.1.2008 definován tak, aby obsahově postihl veškerou aktuální problematiku územního rozvoje obce a rozsahem a náležitostmi dokumentace a jejího veřejně právního projednání splňoval požadavky zákona č.183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) a vyhlášky Ministerstva místního rozvoje ČR č.500/2006 Sb. (vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovacích činností).

Předložený návrh změn II plně respektuje a řeší požadavky obsažené ve schváleném zadání změn II ÚPO Záryby. Splňuje rovněž požadavky a náležitosti zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech,

územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Na základě vyjádření odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Středočeského kraje byl návrh změn II upraven ve smyslu § 53 zákona č. 183/2006 Sb.

K. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

K.1. Vyhodnocení důsledků přijatého řešení.

Navržené řešení změn II územního plánu obce Záryby nezahrnuje řešení ve variantách vzhledem k nespornému charakteru podmínek řešeného území i úkolů daných schváleným zadáním. Vymezení ploch s odlišným způsobem využití a stanovení podmínek změn v jejich využití je provedeno odchylně od ustanovení vyhlášky č.501/2006 Sb. „O obecných požadavcích na využívání území“ neboť z důvodu srozumitelnosti ÚPD bylo nutno převzít vymezení ploch s odlišným způsobem využití stanovené vyhláškou obce č.1/2006 o závazných částech ÚPO Záryby. Podrobnější vymezení ploch pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost a podnikatelské aktivity na plochy:

1. všeobecně obytné území
2. obytné území bytových domů
3. technická vybavenost
4. smíšené obytné území
5. školství, zdravotnictví, komunální vybavenost
6. sport a rekreace
7. průmysl
8. nerušící výroba

odpovídá charakteru obce a jejím rozvojovým potřebám. Tato podrobnější specifikace zároveň zamezuje negativnímu vzájemnému ovlivňování podmínek bydlení (např. hlukem, zápachem, prašností, atd..) pokud by byly různé typy bydlení místně soustředěny. Jednoznačně je návrhem změn II vymezeno i pořadí změn využití území, což odpovídá šetrnému čerpání rozvojových zastavitelných ploch, umožňuje rozvoj potřebné dopravní a technické infrastruktury po etapách a tím je v souladu se strategií trvale udržitelného rozvoje.

K.1.1. Vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení (návrh ze 7.3.2010 dle schváleného zadání)

Rozvojové plochy		Plochy přestavby	
Označení plochy	Výměra plochy v m ²	Označení plochy	Výměra plochy v m ²
II.1	11099	II.17	1594
II.2	27015	II.18	7156
II.3	11907	II.2	503
II.4	288	II.24	1994
II.5	341	II.25	25
II.7	36401	II.29	700
II.8	4086	II.30	637
II.9	35742	II.31	8570

Územní plán obce Záryby
Změny II

II.10	783	II.32	639
II.11	8388	II.45	16899
II.12	5023	II.55	9465
II.13	8963		
II.14	22531		
II.15	5300		
II.16	3628		
II.19	3028		
II.26	1375		
II.27	9341		
II.28	15179		
II.33	54064		
II.34	4890		
II.35	25611		
II.36	18261		
II.38	$5491 \times 0,33 = 1830$		
II.39	$5783 \times 0,33 = 1928$		
II.40	8722		
II.41	17809		
II.42	6379		
II.43	3922		
II.44	3621		
II.46	5199		
II.47	38264		
II.49	5712		
II.50	6039		
II.51	5820		
II.52	9436		
II.53	9580		
II.54	1190		
II.56	1743 (polovina)		

CELKEM	Rozvojové plochy: 440438		Plochy přestavby: 48182
---------------	---------------------------------	--	--------------------------------

K.1.2. Vymezení dalších zastavitelných ploch pro neobytné účely

2.1. Plochy nerušící výroby

Rozvojové plochy		Plochy přestavby	
Označení plochy	Výměra plochy v m ²	Označení plochy	Výměra plochy v m ²
		II.22	1203
		II.23	817
		II.48	1986
Celkem			4006

2.2. Plochy technické vybavenosti

II.37	1745		
-------	------	--	--

2.3. Plochy občanské vybavenosti

II.56	1743 (polovina)		
-------	-----------------	--	--

K.1.3. Plochy pro bydlení, vymezené ve vydaném ÚP (změna č.1) a dosud nezastavěné

k.ú. Záryby		k.ú. Martinov	
p.p.č.	Výměra v m ²	p.p.č.	Výměra v m ²
585/2	2314	939/2	2137 – PUPFL??
585/1	1030	975/2	2268
585/7	686	979/14	5942
585/6	343	979/10	1228
553/4	1651		
553/3 (část)	3000		
556 (část)	2500		
554/1	2160		
554/2	2437		
562/3	9424		
116/2	3095		
Celkem	28640		11575

Celkem Obec Záryby dosud nezastavěné plochy pro bydlení, vymezené ve stávajícím vydaném ÚP: 40215 m²

K.1.4. Výpočet objektivní potřeby ploch pro bydlení.

4.1. Základní údaje o čerpání ploch a počtu obyvatel dle údajů starosty obce:

rok	počet st. povolení	přihlášeno ob.	Odhlášeno ob.	Přírůstek počtu ob.
2005	3	36	8	28

2006	5	27	12	15
2007	10	28	22	6
2008	9	24	10	14
2009	9	23	10	13
2010	2	19	7	12
Celkem	38	157	69	88

4.2. Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro období 2011 – 2020.

4.2.1. Požadavky vyplývající z demografického vývoje:

Průměrný roční přírůstek obyvatel = 15, tj. celkem za období 150 obyv. Potřeba bytů = 50 b.j., z toho 100% v RD = 50 RD

4.2.2. Požadavky vyplývající z nechtěného soužití = 75 RD

4.2.3. Požadavky vyplývající z polohy obce v rozvojové oblasti OB 1 – Praha a vliv blízkosti centra – hl. m. Prahy = 150 RD

Potřeba 2011 – 2020 celkem 275 RD

4.2.4. Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení: $275 \text{ RD} \times 1000 \text{ m}^2 = 275000 \text{ m}^2$

4.2.5. Rekapitulace.

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| • Výpočtová potřeba zastavitelných ploch celkem | 275000 m ² |
| • Dosud nezastavěné plochy, vymezené ve vyd. ÚP | - 40215 |
| • Objektivizovaná potřeba zastavitelných ploch pro bydlení celkem | 234785 |
| Tj. zaokrouhlo | 235000 |
| • Rozvojové plochy, vymezené návrhem změn II ze 7.3.2010 | 440438 |
| Z toho plochy pro neobytné účely | 3488 |
| Rozvoj. Plochy pro bydlení, vymezené návrhem změn II | 436950 |
| • Nutnost redukce ploch pro bydlení | 201950 tj. 20,19 ha |

4.2.6. Redukce navržených rozvojových ploch pro bydlení.

Označení eliminované plochy	Výměra plochy v m ²
II.1	11099
II.2	27015
II.6	25393
II.9.	35742
II.13	8963
II.3.	11907
II.54	1190
II.34	4890

¹ Včetně podílu na plochách veřejné vybavenosti, tj. obslužných komunikací, atd.

II.33	54064
II.41 (polovina)	8905
II.47	19132
II.49	5712
Redukce ploch pro bydlení celkem	212822

K.2. Vztah k rozboru udržitelného rozvoje území

Návrh změn II je postaven na růstovém scénáři rozvoje obce, který je plně v souladu s koncepcí rozvoje velkého územního celku Pražský region, rozvojové oblasti OB – 1 Praha i rozvojovými předpoklady sídel Záryby a Martinov. Plošný rozvoj obce je lokalizován do zón v přímé návaznosti na současně zastavěné území obce a dosud vybudovanou veřejnou infrastrukturu sídla. Vedení koridorů územních rezerv pro dopravní infrastrukturu, ÚSES, technickou infrastrukturu nadmístního i místního významu je koordinováno s umístěním rozvojových ploch a není s nimi v konfliktu.

L. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území je ve smyslu § 36 zákona č.183/2006 Sb. součástí Zásad územního rozvoje, které se pořizují pro území celého kraje. Vzhledem k tomu, že zastupitelstvo Středočeského kraje Zásady územního rozvoje dosud nevydalo, nejsou vlivy na udržitelný rozvoj území předmětem tohoto odůvodnění. Ze stejného důvodu neprojednala vyhodnocení vlivů návrhu změny II ÚPO Záryby na udržitelný rozvoj území ani Rada obcí.

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je patrné z následující přehledné tabulky a výkresu č.II.6. „Výkres předpokládaných záborů ZPF“ v měřítku 1:5000:

Funkční využití	Označ. záměru	Výměra [m ²]	Parcelní čísla	Kvalita pozemku		
				kultura	BPEJ	tř. ochrany
obytné území	II.4	287	935/11	zahrada	2.21.10	IV
obytné území	II.5	341	934/5	orná půda	2.21.10	IV
obytné území	II.7	37 093	917, 916	orná půda	2.21.10 2.31.01	IV IV
obytné území	II.8	4 085	921	orná půda	2.21.10	IV
obytné území	II.10	774	934/1	orná půda	2.21.10	IV
obytné území	II.11	9 698	899/23	orná půda	2.21.10	IV
obytné území	II.12	5 022	899/22	orná půda	2.21.10	IV
obytné území	II.14	22 453	460/2	orná půda	2.03.00	I
obytné území	II.15	5 327	460/22	orná půda	2.03.00	I
obytné území	II.16	344	496	orná půda	2.03.00	I

Územní plán obce Záryby
Změny II

obytné území	II.17	1 594	270/7	nerušící výroba	2.03.00	I
obytné území	II.18	7 621	574/16, 574/17, 574/18, 574/24, 574/25	sport	2.05.01	II
obytné území	II.19	3 028	124/12	orná půda	2.21.10	IV
obytné území	II.20	525	574/22	sport	2.05.01	II
obytné území	II.21	1 673	574/23	sport	2.05.01	II
nerušící výroba	II.22	1 203	273/2	průmysl	2.03.00	I
nerušící výroba	II.23	817	273/5	průmysl	2.03.00	I
obytné území	II.24	1 994	574/26	sport	2.05.01	II
obytné území	II.25	20	192	sport	2.05.01	II
obytné území	II.26	1 375	136/2	travní porost	2.21.10	IV
obytné území	II.27	9 342	124/5	orná půda	2.21.10	IV
obytné území	II.28	15 174	205, 209	orná půda	2.21.10	IV
obytné území	II.29	721	574/21	sport	2.05.01	II
obytné území	II.30	659	574/19	sport	2.05.01	II
obytné území	II.31	8 505	268/11, 268/9, 268/10, 268/11, 268/12	nerušící výroba	2.03.00	I
obytné území	II.32	661	574/20	sport	2.05.01	II
obytné území	II.35	25 604	208	orná půda	2.21.10	IV
obytné území	II.36	18 257	166/22, 166/28, 206	orná půda	2.03.00 2.21.10	I
technická vybavenost	II.37	1 745	592/1	orná půda	23	
obytné území	II.38	1 583	147/1	orná půda	2.21.10	IV
obytné území	II.39	1 920	147/2	orná půda	2.21.10	IV
obytné území	II.40	8 720	497/2	orná půda	2.03.00	I
obytné území	II.41	9 892	50/15	orná půda	2.05.01	II
obytné území	II.42	6 378	501	orná půda	2.03.00	I
obytné území	II.43	3 921	502	orná půda	2.03.00	I
obytné území	II.44	3 621	124/11	orná půda	2.21.10	IV
obytné území	II.45	16 888	214	zahradkářská kolonie	2.21.10	IV
obytné území	II.46	5 198	460/10	orná půda	2.03.00	I
obytné území	II.47	13 466	847/1	ostatní plochy	2.21.10 2.31.01	IV
nerušící výroba	II.48	1 986	273/1	průmysl	2.03.00	I
obytné území	II.50	2 606	460/21	orná půda	2.03.00	I
obytné území	II.51	2 317	486	orná půda	2.03.00	I
obytné území	II.52	4 491	492/2	orná půda	2.03.00	I
obytné území	II.53	12 204	493/2, 493/1	orná půda	2.03.00	I
sad	II.55	1 191	814	orná půda	2.31.01	IV
obytné území a školství	II.56	9 465	559/5	PUPFL	23	
obytné území	II.57	3 486	782	louka	2.21.10	IV
obytné území	II.58	4 890	815	orná půda	2.21.10 2.23.10 2.31.10	IV IV IV

					2.37.15	V
obytné území	neoznač.	24 415 (15 455 v I. tř. o.)	480/1, 460/20, 489, 492/1, 553/3	orná půda	2.03.00 2.21.10 2.55.00	I IV IV
Plocha změn celkem:		324 580				

Legenda:

- *kultura: 2 - orná půda*
5 – zahrada
6 - sad
7 - louka
8 – pastvina
- *funkční využití = účel vynětí – typ funkční zóny dle návrhu využití území (viz výkresy č.1.2 a II.4):*

1. všeobecně obytné území
2. obytné území bytových domů
3. technická vybavenost
4. smíšené obytné území
5. školství, zdravotnictví, komunální vybavenost
6. sport a rekreace
7. průmysl
8. nerušící výroba

- *označení záměru = označení zóny dle návrhu využití území (viz výkresy č.1.2 a II.4) = číslo záboru*
- *kód BPEJ = kód bonitační půdně ekologické jednotky*
- *třída ochrany = zatřídění jednotlivých BPEJ do tříd ochrany podle Metodického pokynu odb. lesa a půdy MŽP ČR (tabulky 1) č.j. 00LP/1067/96*

II.14 – II.18, II.20 – II.32, II.36, II.40 – II.43, II.46, II.48 a II.50 – II.53 leží v I. nebo ve II. třídě ochrany zemědělských půd. Jde o území navazující na hranici současně zastavěného území obce a na její cestní síť a vedení tras inženýrských sítí. Ke změně funkce pozemků určených pro plnění funkce lesa dochází na části p.p.č. 592/1, vyčleněné v rozsahu 2000 m² z důvodu veřejného zájmu pro výstavbu nového pavilonu mateřské školy. Celková plocha navržených záborů ZPF je 30,47 ha.

N. Obsah grafické části.

- II.4. Koordinační výkres
- II.5. Výkres širších vztahů
- II.6. Výkres předpokládaných záborů ZPF.

O. Přílohy:

O.1. Použité podklady.

Při vypracování návrhu změny I byly použity následující podklady:

- a) Zdrojová data digitální katastrální mapy k.ú. Záryby a k.ú. Martinov, ZABAGED – Středočeský kraj, Krajský úřad
- b) Schválené výsledné zadání změn II ÚPO Záryby, Obec Záryby, 2009

*Územní plán obce Záryby
Změny II*

c) Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, pracovní verze z prosince 2008, IKCPE, spol. s r.o., Ing. Arch. Kindl, ing. Bolda

Praha, 18.2.2011.