

Obec ZÁRYBY

O B E C N Ě Z Á V A Z N Á V Y H L Á Š K A

obce ZÁRYBY č. 1/2006,

kterou se vyhlášíje závazná část Změny č. 1 územního plánu obce Záryby

Zastupitelstvo obce Záryby se na svém zasedání dne 29.6.2006 usneslo vydat podle ust. § 10 písm. d), § 35 a § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 29 odst. 2) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku (dále též jen „vyhláška“):

Článek 1 Účel vyhlášky

1. Zastupitelstvo obce Záryby schválilo dne 20. 6. 2002 územní plán obce Záryby a vyhlásilo jeho závazné části obecně závaznou vyhláškou – Vyhláškou o závazné části územního plánu obce Záryby, ze dne 20. 6. 2002 (dále jen “územní plán”).
2. Touto vyhláškou se schvaluje závazná část Změny č. 1 územního plánu obce Záryby (dále jen „Změna č. 1“) schválená zastupitelstvem obce dne 29.6. 2006
3. Tato vyhláška a regulativy v ní obsažené platí pro územní rozsah Změny č. 1, vyznačený ve výkresové části. Textová i výkresová část Změny č. 1 doplňují zastupitelstvem obce schválený územní plán obce v textu i grafice.
4. Závazná část Změny č. 1 vymezuje
 - a) veřejně prospěšné stavby a jejich plochy, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit.
 - b) územní systém ekologické stability.
5. Závazná část Změny č. 1 je dále vyjádřena regulativy využití území obsahující závazná pravidla, která omezují, vylučují, popřípadě podmiňují umístování staveb, jejich změn, využití území nebo opatření v území obce a stanoví zásady pro uspořádání dopravního technického a občanského vybavení a limity využití území.
6. Zásady funkčního využití a prostorového uspořádání jsou uvedeny v článku 5 této vyhlášky.

Článek 2

Rozsah územní platnosti a lhůty aktualizace

1. Vyhláška platí pro území obce, které tvoří katastrální území Záryby a katastrální území Martinov (dále jen „řešené území“).
2. Územní plán zahrnující Změnu č. 1 je zpracován s návrhovým obdobím do roku 2016. Lhůty aktualizace územního plánu včetně Změny č. 1 se stanovují čtyřleté s tím, že první aktualizace bude provedena k 31. 12. 2006.

Článek 3

Závazná část

Územní plán vymezuje následující části jako závazné:

1. Urbanistickou kompozici prostorového uspořádání s určením využití ploch-bod C.II.
2. Limity využití území-bod B., bod B.II.11
3. Zásady uspořádání dopravy- bod B.II.10.5
4. Zásady uspořádání technického vybavení – bod B.II.10., B.II.13.5
5. Zásady uspořádání veřejného vybavení –bod B. II.6
6. Lokální územní systém ekologické stability krajiny – bod B.II.13.6
7. Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby – bod F
8. Vymezení zastavitelných a nezastavitelných území
9. součástí závazné části je rovněž výkresová část dokumentace

Ostatní části jsou směrné.

Článek 4

Struktura funkčního využití území

1. Z hlediska funkčního využití jsou na území obce rozlišovány zóny urbanizované a zóny neurbanizované.
2. Zóny urbanizované v souhrnu tvoří současně zastavěné území obce a zastavitelné území, zóny neurbanizované jsou nezastavitelné.
3. V nezastavitelném území lze realizovat jen liniové a plošné dopravní stavby, liniové a plošné stavby technického vybavení, účelové stavby sloužící provozu a údržbě příslušného funkčního využití a ostatních staveb uvedených v regulativech jednotlivých funkčních ploch Změny č. 1 územního plánu. Stávající parky jsou součástí již zastavěného území, navrhované parky a jiná veřejná zeleň je považována za území nezastavitelné.
4. V rámci jednotlivých zón jsou stanoveny
 - a) dominantní funkční využití
 - b) vhodné funkční využití
 - c) výjimečně přípustné funkční využití

5. Při umístění stavby na hranici funkčních zón musí být vždy přihlédnuto k funkci navazující zóny.

Článek 5

Zásady funkčního využití a prostorového uspořádání řešeného území

Závazná část ve formě regulativů

Základní ustanovení

Plán využití ploch člení řešené území na jednotlivá polyfunkční území a monofunkční plochy. Dále jsou vyznačena chráněná území, územní rezervy a asanační území. Nově stavěné, modernizované nebo rekonstruované stavby a zařízení musí odpovídat charakteristice území a ploch.

Polyfunkční území

Polyfunkční území jsou charakteristická horizontální a vertikální skladebností funkcí. Volbou vhodných a výjimečně přípustných funkcí vznikají příslušné typy polyfunkčních území s různou mírou využitelnosti pro specifikované stavby a ostatní zařízení, jejichž výstavba, rekonstrukce a modernizace je zde možná.

Stavby a ostatní zařízení, vyjmenovaná jako vhodná, respektive jako výjimečně přípustná v rámci polyfunkčních území, jsou v jednotlivých případech nepřípustná, respektive výjimečně přípustná, pokud odporují svým počtem, polohou, rozsahem nebo účelem vlastnostem území.

Při uplatnění této zásady se zohledňují pouze urbanistická hlediska.

PŘEHLED POLYFUNKČNÍCH ÚZEMÍ :

OBYTNÁ ÚZEMÍ

Obytné území malých sídel

Čistě obytné území

SMÍŠENÁ ÚZEMÍ

Smišené území

VÝROBNÍ ÚZEMÍ

Území nerušící výroby a služeb

Průmysl a sklady

Zemědělské areály

ZVLÁŠTNÍ ÚZEMÍ

Sport a rekreace

Rekreační chatová zástavba

Obchod a služby

CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH POLYFUNKČNÍCH ÚZEMÍ

Obytné území malých sídel

A - slouží :

převážně bydlení ve spojení s užitkovým využitím zahrad a možností chovu zvířectva způsobem a v množství neobtěžujícím okolí.

B - funkční využití :

dominantní :

-rodinné bydlení s možností využití přidružených zahrad a chovu zvířectva

vhodné :

-obchodní zařízení, nerušící služby a drobné provozy, sloužící k uspokojování denní potřeby obyvatel území

-odstavná místa a garáže, sloužící potřebě funkčního využití

-nezbytné plochy technického vybavení

-příslušné komunikace pěší a vozidlové

-zeleň liniová a plošná

výjimečně přípustné :

-zařízení církevní, kulturní, sociální, správní, zdravotní, sportovní a školská pro obsluhu území

Nepřípustné : všechny ostatní funkce

Čistě obytné území

Podle charakteru dělené na zástavbu bytovými domy a na rodinnou zástavbu.

A - slouží :

převážně bydlení

B - funkční využití :

dominantní :

- bydlení v obytných domech převážně formou užívání jednotlivých samostatných bytů.
- bydlení v rodinných domech.

vhodné :

- obchodní zařízení, nerušící služby a drobné provozy, sloužící k uspokojování denní potřeby obyvatel území
- odstavná místa a garáže, sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň parková

Nepřípustné : všechny ostatní funkce

Smišené území

A - slouží :

pro bydlení, vybavenost, služby a nerušící živnostenskou a zemědělskou výrobu

B - funkční využití :

vhodné :

- obytné budovy s drobnými zařízeními obchodu a služeb
- obytné budovy s drobnými zařízeními zemědělské výroby
- malá hospodářská zařízení extenzivního zemědělského a lesního hospodářství a k nim příslušné byty a obytné budovy
- ostatní obytné budovy
- obchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování
- řemeslnické dílny pro potřeby obyvatel území
- zařízení místní správy, církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská
- zahradnictví
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

výjimečně přípustné :

- nestanovuje se

Nepřípustné : všechny ostatní funkce

Nerušící výroba a služby

A - slouží :

převážně pro umístění zařízení výroby a služeb podstatně neobtěžující své okolí.

B - funkční využití :

dominantní :

- nerušící provozy průmyslové a řemeslné výroby všeho druhu
- skladovací objekty

vhodné :

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- byty služební a byty majitelů zařízení
- odstavná místa a garáže pro funkční využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

výjimečně přípustné :

- zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská
- zařízení obchodu a služeb
 - provozy pro zpracování zemědělských a lesních produktů

Nepřípustné : všechny ostatní funkce

Průmysl a sklady

A - slouží :

převážně pro umístění zařízení průmyslové výroby a skladového hospodářství

B - funkční využití :

dominantní :

- provozy průmyslové všeho druhu
- skladovací objekty

vhodné :

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- byty služební a byty majitelů zařízení
- odstavná místa a garáže pro funkční využití
- nezbytné plochy technického vybavení

- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

výjimečně přípustné :

- zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská
 - zařízení obchodu a služeb

Nepřípustné : všechny ostatní funkce

Umístění staveb je možné pouze za podmínek, stanovených Povodím Labe.

Zemědělské areály

A - slouží :

převážně zemědělské produkci

B - funkční využití :

dominantní :

- stáje a ostatní provozy živočišné výroby (zahrnuje i produkci tržní ryby v sádkách)
- zařízení ke skladování zemědělských produktů, krmiva, pícnin, steliva, hnojiv statkových a průmyslových, agrochemikálií, atd.
- stavby a plochy pro odstavení zemědělské techniky

vhodné :

- dílenské provozy pro údržbu zemědělské techniky
- kancelářské a správní budovy souvisící se zemědělským provozem
- byty služební a byty majitelů zařízení
- provozy pro zpracování zemědělských a lesních produktů
- odstavná místa a garáže pro funkční využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

výjimečně přípustné :

- zařízení obchodu a služeb

Nepřípustné : všechny ostatní funkce

Sport a rekreace

A - slouží :

převážně ke sportu a rekreaci

B - funkční využití :

dominantní :

- plošná zařízení sloužící sportu, rekreaci a oddechu
- stavby sloužící provozování sportu

vhodné :

- zařízení obchodní a veřejného stravování pro obsluhu tohoto území
- malá ubytovací zařízení
- odstavná místa sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- nezbytné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

výjimečně přípustné :

- tábořiště a autokempinky
- obytné objekty
 - kulturní zařízení pro obsluhu tohoto území

Nepřípustné : všechny ostatní funkce

Rekreační chatová zástavba

A - slouží :

převážně pro individuální rekreaci bez možnosti umístění obytné funkce

B - funkční využití :

dominantní :

- objekty individuální rekreace včetně přidružených zahrad

vhodné :

- odstavná místa a garáže, sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

výjimečně přípustné :

- obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby pro uspokojení potřeby obyvatel území
- nerušící živnostenské provozy

Nepřípustné : všechny ostatní funkce

Obchod a služby

A - slouží :

převážně k provozování obchodu a služeb obyvatelstvu

B - funkční využití :

dominantní :

- stavby a zařízení sloužící provozování obchodu a služeb

vhodné :

- zařízení veřejného stravování

- malá ubytovací zařízení

- byty pro majitele, správce nebo zaměstnance provozovaných zařízení

- odstavná místa sloužící potřebě funkčního využití

- nezbytné plochy technického vybavení

- nezbytné komunikace pěší a vozidlové

- zeleň liniová a plošná

výjimečně přípustné :

kulturní zařízení pro obsluhu tohoto území

Nepřípustné : všechny ostatní funkce

Monofunkční plochy

Plochy veřejného vybavení

- veřejná správa
- školy, školky, jesle
- zdravotnictví
- pošta a telekomunikace

Plochy technického vybavení

- plochy pro zásobování vodou
 - plochy pro čištění odpadních vod
 - ochranná pásma hlavních liniových vedení a plošných zařízení
 - pásma hygienické ochrany vodních zdrojů

Plochy zemědělské výroby

- plochy orných půd
 - louky
 - zahrady

V zastavitelném území s možností budování staveb malého rozsahu sloužících k využívání zahrady, nebo pro doplňkové funkce obytného domu, např. kolna, skleník, bazének, altán, garáž. Nejsou přípustné rekreační objekty (chaty) a objekty pro bydlení, výrobu, skladování nebo obchod. Přípustnost staveb posoudí jednotlivě stavební úřad. Umístěním staveb nesmí být narušena základní funkce a charakter zahrady.

- zahrady a sady mimo zastavěné území,
nejsou přípustné stavby.

Vodní plochy

- vodní toky
 - víceúčelové vodní nádrže
 - retenční nádrže
- rybníky

Plochy zeleně

- vysoká zeleň
- nezastavěné zahrady a nízká zeleň
 - parky a hřbitovy

(vyznačeno v profesním výkrese)

- obslužné komunikace
- zklidněné ulice
- důležité polní a lesní cesty
- značené turistické cesty
- cykloturistické trasy

Ostatní dopravní plochy :

(vyznačeno v profesním výkrese)

- záchytná a jiná parkoviště (značka "P")

Územní rezervy

Plochy chráněné pro budoucí možné využití

- územní rezervy pro bydlení
- územní rezervy pro výrobu a sklady

- územní rezervy pro smíšené území
- územní rezerva pro přeložku silnice II/244

Chráněná území

Překryvná označení území chráněných podle zákona

(ve výkrese limitů využití území a v profesních výkresech)

- o vodách - PHO vodního zdroje
 - o ochraně přírody a krajiny – Maloplošná chráněná území, významné krajinné prvky.
 - horní zákon – prognózní ložiska štěrkopísku
1. V řešeném území je možno umisťovat stavby, povolovat je, povolovat jejich změny a změny jejich užívání, rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území jen v souladu se schválenými regulativy. Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.
 2. Navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti popř. podmíněném využití rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a prováděcích předpisů.
 3. Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy je nadále přípustné pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 86 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí).
 4. Využití území řešeného územním plánem v návrhovém období je přípustné až po jeho vybavení příslušnou technickou a dopravní infrastrukturou (vodovod, splašková a dešťová kanalizace, rozvody elektrické energie a telefonu, plynovod, bezprašné komunikace a chodníky a veřejné osvětlení) a splnění obecných technických požadavků na výstavbu.
 5. Plochy označené v hlavním výkrese jako výhled je možné přeradit do zastavitelného území pouze změnou územního plánu.

Článek 6

Veřejně prospěšné stavby

1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit jsou :

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

Plocha č. 9

KOMUNIKACE - MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ - MO 7,00,

PLYNOVOD STL, VODOVOD, KANALIZACE ,
ROZVODY VN, NN, VO a SPOJE.

Plocha č. 10

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

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

Plochy veřejně prospěšných staveb vymezené územním plánem schváleným dne 20. 6. 2002 zůstávají nedotčeny.

Závěrečná ustanovení

Článek 7

1. Úplná dokumentace Změny č. 1 územního plánu obce, včetně dokladové části, je uložena na:
 - a) Obecním úřadě Záryby
 - b) stavebním úřadě - Městském úřadě Kostelec nad Labem, odboru výstavby
 - c) Krajském úřadě Středočeského kraje, odboru územního a stavebního řízení
2. Podle této vyhlášky se postupuje při správních řízeních a v dalších řízeních, týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

Článek 8 **Účinnost**

Tato vyhláška nabývá účinnosti 15.dnem ode dne jejího vyhlášení.

Vyvěšeno : 19.10.2006