

# OBEC ZÁRYBY kraj Středočeský

## Regulační plán 3 zóny Martinov

### Návrh pro veřejné jednání

Textová část  
Grafická část

**Objednatel:**

Obec Záryby  
Obecní úřad v Zárybech č.p. 147  
277 13 Kostelec nad Labem

**Požizovatel:**

Obec Záryby  
**Autorizovaná osoba pořizovatele:**  
Marek Šplíchal, číslo osvědčení 800032759,  
Na Vyhlídce 157, Tuklaty 250 82 Úvaly

**Zpracovatel návrhu regulačního plánu:**

**ARCHIS**

DOC. ING. ARCH. IVAN HORKÝ, DRSC

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:**

**Bc. Jakub Kyselovič**  
**ing. Kamila Svobodová, Ph.D.**

**Datum: 15. 3. 2019**

<b>Obsah textové části:</b>	str.
<b>A. Vymezení řešené plochy</b>	<b>4</b>
<b>B. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.</b>	<b>4</b>
B. 1. Urbanisticky významné prostory a památkově chráněné objekty.	4
B. 2. Způsob využití řešeného území.	4
B. 3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb	5
B. 4. Druh a účel umísťovaných staveb.	5
<b>C. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury</b>	<b>5</b>
C. 1. Stavby dopravní infrastruktury.	6
C. 2. Stavby technické infrastruktury.	7
C. 3. Stavby občanského vybavení.	10
C. 4. Veřejná prostranství.	10
C. 5. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou Infrastrukturu	10
C. 6. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení.	11
<b>D. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území</b>	<b>11</b>
D. 1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury	11
D. 2. Podmínky ochrany navrženého charakteru území, podmínky ochrany krajinného rázu	13
D. 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	14
<b>E. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí</b>	<b>14</b>
E. 1. Vymezení ploch veřejné zeleně a podmínky jejich prostorového uspořádání	14
E. 2. Stanovení pořadí změn využití v území – etapizace	14
E. 3. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití.	15
<b>F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví</b>	<b>15</b>
<b>G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	<b>16</b>
G. 1. Veřejně prospěšné stavby.	16
G. 2. Veřejně prospěšná opatření.	16
G. 3. Požadavky na asanace.	16
<b>H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>17</b>

<b>I. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)</b>	<b>17</b>
I. 1. Ochrana obyvatel	18
I. 2. Požární ochrana	19
<b>J. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje</b>	<b>20</b>
<b>K. údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části</b>	<b>20</b>
K. 1. Počet listů textové části.	20
K. 2. Seznam výkresů grafické části.	20
<b>II. Odůvodnění regulačního plánu.</b>	<b>21</b>
<b>L. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu</b>	<b>21</b>
L. 1. Důvody pořízení RP.	21
L. 2. Údaje o zadání RP.	21
L. 3. Způsob zpracování a vymezení plochy řešené RP.	21
<b>M. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů</b>	<b>22</b>
<b>N. Údaje o splnění zadání regulačního plánu</b>	<b>23</b>
<b>O. Komplexní zdůvodnění řešení</b>	<b>23</b>
<b>P. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí</b>	<b>24</b>
<b>Q. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa</b>	<b>25</b>
<b>R. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území</b>	<b>27</b>
<b>S. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů</b>	<b>27</b>
<b>T. Odůvodnění regulačního plánu Záryby - zpracované pořizovatelem</b>	<b>28</b>
<b>U. Seznam výkresů grafické části odůvodnění</b>	<b>28</b>

## A. Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem se nachází v obci Záryby, v katastrálním území Martinov. Ve vydaném územním plánu Záryby je lokalita označena jako Záryby – lokality II.7, II.8 a II.11. Tyto zastavitelné plochy jsou stávajícím územním plánem obce Záryby definovány jako plochy bydlení, a rozkládá se převážně na pozemku parc.č. 917 a 899/23, k.ú. Martinov ve vlastnictví soukromých vlastníků a na okolních pozemcích viz tabulka:

Pozemek parc.č.	Výměra m <sup>2</sup>	Vlastník	Využití dle platného ÚP
917	23224	Bohumil Čížek, Petr Souček, Radko Souček, Robert Souček	II. 7 – všeobecně obytné území
918/2	92	Bohumil Čížek, Petr Souček, Radko Souček, Robert Souček	Zastavěná plocha – komunikace
918/7	154	Bohumil Čížek, Petr Souček, Radko Souček, Robert Souček	Zastavěná plocha – komunikace
918/8	371	Bohumil Čížek, Petr Souček, Radko Souček, Robert Souček	II. 7 – všeobecně obytné území
921	4086	Roman Laubr	II. 8 – všeobecně obytné území
899/23	8388	Jitka Pánková	II. 11 – všeobecně obytné území
<b>Řešené území celkem</b>			<b>36.958 m<sup>2</sup></b>

Součástí řešeného území jsou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice z důvodu návaznosti širších vztahů. Jedná se zejména o pozemky pro dopravní infrastrukturu parc. č. 899/22, 916/3, 916/5, 1005/3, 1005/6 a další.

## B. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.

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

Plocha, řešená regulačním plánem Záryby – Martinov je nezastavěnou zemědělskou plochou a skládá se z pozemků zemědělského půdního fondu. V této ploše se tudíž nevyskytují urbanisticky významné prostory. Plocha podél své severovýchodní a částečně též jižní hranice navazuje na stabilizované plochy smíšeného venkovského bydlení v zastavěném území obce. V ploše řešené regulačním plánem se nevyskytují kulturní nemovité památky s ochranou dle zákona č.20/1987 o státní památkové péči.

### B. 2. Způsob využití řešeného území.

Území řešené regulačním plánem je tvořeno souborem pozemků, jejichž funkční určení dle katastru nemovitostí je většinou „orná půda“. Schváleným územním plánem obce Záryby ve znění vydaných změn č. 1 – 3 je toto území vymezeno jako zastavitelné plochy II. 7, II. 8 a II.

11 „všeobecně obytného území“. V řešeném území je schváleným zadáním regulačního plánu požadováno vymezení pozemků pro individuální formu bydlení s možností drobného podnikání v souladu s platnou vyhláškou obce k územnímu plánu. Součástí řešení jsou plochy pro nezbytné dopravní obslužné komunikace navazující na stávající komunikační síť a veřejné prostranství a plochy veřejné zeleně. V souladu s odst. 2, § 57 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů jsou plochy veřejného prostranství navrženy tak, aby jejich úhrnná výměra odpovídala počtu umístovaných rodinných domů. Vymezená parcela č. 35 spolu s plochami veřejné zeleně v obytné zóně C3 vytvářejí plochu veřejného prostranství, které naplňuje podmínku vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné plochu veřejného prostranství o výměře min. 1.000 m<sup>2</sup>, přičemž se do této plochy nezapočítávají pozemní komunikace.

Regulační plán vymezuje jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů, upřesňuje plochy zastavěného území a plochy nezastavěného území. Dále plochy pro veřejná prostranství a zeleň, pro veřejné komunikace a pro trasy a zařízení technického vybavení. Pro změnu využití území, velikost, umístění a určení staveb regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí.

### **B. 3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

- Pro umístění a prostorové uspořádání staveb jsou stanoveny závazné podmínky plynoucí z obecně závazných vyhlášek včetně změn, závazné části ÚP Záryby včetně změn pro danou lokalitu a zastavitelné území VO, určující výšku zástavby, regulační stavební čáry, podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb (podrobně viz kap. D)
- U ploch veřejných prostranství je regulována jejich šířka, veřejný profil, kategorie komunikací a veřejné osvětlení. Do ploch komunikací jsou umístěny parkovací plochy a liniové inženýrské sítě.
- Regulativy využití pozemků odpovídají platnému územnímu plánu obce Záryby.
- Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů. Území neobsahuje žádné stavby, které by kolidovaly s požadavky tohoto ochranného pásma.

### **B. 4. Druh a účel umístovaných staveb.**

Návrh regulačního plánu Záryby – Martinov vymezuje v řešeném území pozemky a zásady pro umístění následujících druhů staveb:

- Celkem 34 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů
- Veřejného prostranství nové místní obslužné komunikace kategorie C3- obytná ulice, kterým jsou kromě 2 jízdních pruhů vedeny i objekty vodovodu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, NN rozvodů elektrické energie, telekomunikačního vedení, veřejného osvětlení, pásy veřejné zeleně, parkovací stání pro návštěvníky a chodníky (bez výškového rozlišení)
- Veřejného prostranství s veřejnou zelení a občanskou vybaveností (dětské hřiště)

## **C. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.**

### **C. 1. Stavby dopravní infrastruktury.**

#### **Současný stav**

Základní komunikační síť obce Záryby tvoří silnice III. třídy č. 10159 Brandýs nad Labem - Záryby, procházející středem obce od jihovýchodu k severozápadu, kterou ve středu obce křížuje silnice III. třídy č. 10158, která je spojnicí obce Záryby se silnicí II/101 Brandýs nad Labem - Neratovice. Silnice III. třídy č. 10159 probíhá v blízkosti severovýchodního okraje řešeného území, kde k řešenému území přiléhají stávající místní komunikace.

Konfigurace řešeného území a okolní zástavby prakticky předurčuje vedení nových úseků místních komunikací.

#### **Návrh řešení**

Zastavitelné plochy II. 7, II. 8 a II. 11 s přidruženými částmi pozemků pro dopravní infrastrukturu parc. č. 918/2 a 918/7 je dopravně napojená na dopravní skelet obce ve východní části řešeného území prostřednictvím veřejné komunikace. Komunikace je v zastavěném území obce vybavena dešťovou kanalizací a ostatní technickou infrastrukturou. Ulice bude vybudována jako obytná zóna. Nové úseky místních komunikací jsou navrženy jako typ C 3 – obytná zóna s celkovou šířkou veřejného profilu min. 10,0 m (úsek paralelní páteřní komunikace v západní části řešeného území ve směru sever – jih) a 8,0 m (kratší úseky ve směru východ – západ) mezi oplocením. Provoz na těchto komunikacích bude obousměrný. Oplocení pozemků bude v dalším stupni projektové přípravy upraveno tak, aby na styku jednotlivých úseků komunikací neomezovalo rozhledové poměry. Veřejný profil komunikací je členěn na dopravní prostor s min. šířkou 4,25 m a oboustranný, směrově vystřídáný zelený pás o šířce 3,0 m resp. 2,75 m (páteřní paralelní komunikace) a o šířce 2,0 m resp. 1,5 m v ostatních úsecích komunikace C3 – obytná zóna. Zelené pásy těchto šířek umožňují umístit do nich vjezdy na soukromé pozemky, podélná parkovací stání návštěvníků, případně stávající i nově navržené úseky inženýrských sítí, včetně jejich ochranných pásem. Na úsecích zelených pásů, kde nejsou a nebudou uloženy stávající i nově navržené úseky inženýrských sítí jsou navrženy parkové úpravy včetně jednostranného stromořadí, zbytek úseků zelených pásů bude zatravněn. Směrové střídání zelených pásů poskytuje zpevněnou část komunikace o min. šířce 4,25 + 3,0 m, resp. 4,25 + 2,75 m, což umožňuje vyhnutí vozidel skupiny 1 a 2. Odtok srážkových vod z vozovek komunikací bude zajištěn odtokem do uličních vpustí, resp. pásového odvodňovače, napojených na kanalizaci. K zajištění bezpečnosti provozu budou respektovány požadavky vyhlášky č. 309/2009 Sb. Součástí stavebního provedení obou nových úseků komunikací bude provedení vodorovného a svislého značení. Vjezdy a výjezdy komunikací na stávající ulici budou opatřeny dopravními značkami „obytná zóna“ a případně též zpomalovacími prahy. Definitivní dopravní značení bude projednáno v dalším stupni projektové přípravy v rámci zpracování žádosti o stanovení DZ.

Neprůjezdné komunikace v lokalitě jsou kratší než 50 m a budou splňovat požadavek na možnost otáčení požární techniky dle vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Řešení dopravy v klidu v souladu s platnými předpisy předpokládá, že odstavování vozidel rezidentů bude řešeno na jednotlivých parcelách č. 01 – 34. Návštěvníká stání v počtu celkem 10 stání krátkodobého parkování jsou navržena v zeleném pásu podél páteřní paralelní komunikace (západní část) a podél obousměrných přístupových komunikací ve směru západ – východ uvnitř areálu.

## C. 2. Stavby technické infrastruktury.

### Současný stav

Stávající sítě rozvodu elektrické energie, veřejného osvětlení, zemního plynu, telekomunikací a pitné vody jsou dovedeny do prostoru křižovatky přístupové komunikace do zóny se silnicí III/10159 v blízkosti řešeného území.

V obci je provedena výstavba tlakové kanalizační sítě, která je napojena na ČOV Záryby v severní části zastavěného území obce Záryby. Obec Záryby je rovněž vybavena vodovodem pro veřejnou potřebu, na který je připojeno celkem 99,4% trvale obydlených bytů v obci.

### Návrh řešení

Řešené území bude napojeno novými přípojnými místy (viz výkres technické infrastruktury a výkres širších vztahů) na stávající technickou infrastrukturu, vedenou silnicí III/10159. Jedná se o veřejný plynovod, vodovod, tlakovou kanalizaci, přepad dešťové kanalizace a veřejné osvětlení.

Řešení technické infrastruktury vychází z navrženého počtu 34 rodinných domů.

### Zásobování pitnou vodou

Výpočet potřeby pitné vody:

specifická potřeba 400 l/byt

celková denní potřeba  $34 \times 400 = 13.600$       **13,6 m<sup>3</sup>/den**

koeficient denní nerovnoměrnosti 2,1

koeficient hodinové nerovnoměrnosti 1,5

maximální hodinová potřeba  $13,6 \times 2,1 \times 1,5 / 24 = 1,79$  m<sup>3</sup>/hod

Podle vyjádření vedení obce bude kapacita vodovodu dostačovat i pro novou výstavbu. Pro novou výstavbu je nutné opatřit si dostatečný bilanční příslib dodávky vody z veřejného vodovodu.

Vodovodní rozvod bude napojen na stávající (napojovací místo vyznačeno na výkrese), hlavní řad, vedený v zeleném pásu podél komunikace bude proveden z PE trubek DN 63. Domovní přípojky opatřené uzavíracími ventily budou provedeny z PE trubek DN 32.

Výstavba vodovodu bude probíhat dle ČSN 75 5402, na potrubí bude provedena desinfekce a tlakové zkoušky dle ČSN 75 5911. Veškerý použitý materiál na stavbu vodovodu musí být opatřen atestem.

## Splašková kanalizace

V obci je vybudována tlaková kanalizace, odvádějící splašky na ČOV Záryby. Pro novou zástavbu je nutné v následujícím stupni projektové přípravy zajistit dostatečnou kapacitu kanalizační sítě obce.

Napojení na stávající tlakovou veřejnou kanalizaci PE 90 bude v místě vjezdu na pozemek T kusem 90/75. Správcem sítě kanalizace veřejné potřeby je VaK Zápy. Přípojky k jednotlivým RD jsou navrženy z PE 40 v počtu 34 kusů. Pro potrubí tlakové kanalizace bude použit materiál HDPE 100, SDR 17, dimenze D 75. Kanalizační potrubí bude uloženo v pískovém loži, nad horní líc potrubí bude obsypáno pískem. Na potrubí bude položen signální vodič. Identifikační vodič bude osazen do vrcholu potrubí do obsypu.

Systém tlakové kanalizace bude zahrnovat:

- Sběrné jímky, do kterých jsou zaústěny gravitační svody domovní kanalizace
- Zdroje tlaku (čerpadlo domovní čerpací stanice)
- Tlakovou trubní síť
- Doplnující objekty na síti (uzavírací armatury, proplachovací objekty, odkalení).

Objem stokové sítě musí umožnit celkovou výměnu vody v systému do 8 hodin. K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky PE 40, které budou ukončeny v čerpacích jímkách, nebo na hranici pozemku zaslepeny a čerpací jímky budou dodány jako součást ZTI rodinného domu. Na přípojce bude na veřejném pozemku, hned za napojením na řad osazen uzávěr přípojky. Množství splaškových vod odpovídá potřebě vody.

## Dešťová kanalizace

Dešťové vody z jednotlivých objektů budou zachyceny vsakováním výhradně na příslušných pozemcích.

Dešťové vody z komunikace a ostatních veřejných zpevněných ploch budou svedeny do dešťové kanalizace, vedené po okraji komunikace. Kanalizace bude provedena jako vsakovací drenážní potrubí z korugovaného PVC DN 150 mm v hloubce min. 900 mm pod terénem. Potrubí bude obsypáno štěrkopískovým vsakovacím ložem, odděleným geotextilí od okolní zeminy. V podélném směru musí být potrubí uloženo kaskádovitě tak, aby byl eliminován vliv podélného sklonu komunikace (uliční vpusti vždy v nejvyšším místě). Na východním konci komunikace a v jihozápadním cípu území bude kanalizace opatřena odlehčovacími přepady pro odvod vody z přívalových dešťů. Přepady budou vyvedeny do struh podél stávajících cest.

## Elektrická energie

Výpočet potřeby elektrické energie:

Specifická potřeba 16 kW/byt

Koeficient soudobosti 0,33

Soudobý příkon  $34 \times 16 \times 0,33 = 179,5$  kW



Požadovaný příkon lze vyvést ze stávající trafostanice, umístěné na východ od řešeného území, v prostoru místní komunikace p.p.č. 1003 a blízko zaústění přístupové komunikace do zóny do silnice III/10159. U jednotlivých RD se předpokládá standardní vybavení z hlediska elektroinstalace. V částečném rozsahu se též počítá s náhradou předpokládaného zdroje tepla (kotel na plyn či pevná paliva) obnovitelnými zdroji energie (tepelná čerpadla, fotovoltaika). Se sřizováním jiných odběrů elektrické energie se nepočítá. Soudobý příkon jednoho RD se předpokládá 16 kW, odběrné místo bude vybaveno jističem před elektroměrem 3 x 25 A. S přihlédnutím k možnosti instalace tepelného čerpadla se u přibližně poloviny domů uvažuje zvýšení příkonu na 21,0 kW. Jednotlivé RD budou napojeny z přípojkových skříní, umístěných v pilířích na hranicích jednotlivých stavebních pozemků. Rozvod bude veden kabelem souběžně s komunikací v zelených pružích. V místech přechodů komunikace budou kabely uloženy v chráničkách. Vedení bude zasmyčkováno v kabelových přípojkových skříních, umístěných na rozhraní jednotlivých parcel a veřejně přístupného prostoru.

Rozvody budou provedeny v souladu s ČSN 33 2000 a ČSN 73 6005.

### Vytápění

Schválené zadání řešení připojení zóny na plyn nepožaduje. Území obce Záryby je plynofikováno. Správcem sítě je RWE. Podíl trvale obydlených bytů, připojených na plyn je však relativně nízký a činí 17,2%. V případě zájmu budoucích vlastníků je lokalitu Záryby – Martinov možné připojit na plynovod PE 50, procházející veřejným prostranstvím silnice III/10159, a to v prostoru křižovatky s novou přístupovou komunikací do obytné zóny.

Výpočet potřeby plynu po plynofikaci:

Specifická potřeba 0,77 m<sup>3</sup>/byt/den, 3000 m<sup>3</sup>/byt/rok

Celková potřeba 34 x 0,77 = **26,2 m<sup>3</sup>/den**

34 x 3000 = **102.000 m<sup>3</sup>/rok**

Předpokládá se rozvod středotlakým potrubím DN 63 z PE trubek, vedeným v zeleném pásu podél komunikace. Jednotlivé domovní odbočky budou vyvedeny do skříní na hranici pozemku, vybavených domovním uzávěrem, redukcí STL/NTL a plynoměrem.

Vedení a uložení potrubí musí být v souladu s ČSN 73 6005.

### Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je v majetku obce, řešené území lze připojit na stávající síť na severním konci budoucí zástavby. Protože se jedná o osvětlení místních komunikací s rychlostí provozu do 40 km/hod., nízkou hustotou provozu a bez oddělení směrů provozu, je třída požadavků na osvětlení podle normy ČSN EN 13201 P 3 (7,5 lx). Veřejné osvětlení se navrhuje jednostranné, se svítidly umístěnými v travnatém pásu podél komunikací. Rozvod bude proveden kabelem, uloženým v zeleném pásu podél komunikace. Osvětlovací tělesa budou umístěna po severní straně komunikace.

Vedení a uložení kabelů musí být v souladu s ČSN 73 6005.

## **Telekomunikace**

Rozvodná síť sdělovacích kabelů je v obci vedena veřejným prostranstvím silnice III/10159 k severnímu okraji řešeného území, kde se lze napojit a pokračovat kabelovým vedením v zeleném pásu podél komunikace. Vedení a uložení kabelů musí být v souladu s ČSN 73 6005. Přechody přes komunikaci budou uloženy v chráničkách.

## **Odpadové hospodářství**

Odpadové hospodářství v obci upravuje obecně závazná vyhláška obce Záryby č. 1/2015 o systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, vznikajících na území obce. Odstraňování odpadu je zajištěno smluvním partnerem s příslušným oprávněním. Na území obce sídlí v Martinově firma RELIMEX, s.r.o., zabývající se sběrem, výkupem, tříděním, dopravou a prodejem druhotných surovin.

Uložení nádob na směsný odpad musí být zajištěno na příslušných pozemcích jednotlivých domů.

Prostory pro nádoby na tříděný odpad jsou situovány většinou na okraji páteřních komunikací, v plochách veřejné zeleně a jsou pohledově odděleny zelení od přiléhajícího veřejného prostranství.

### **C. 3. Stavby občanského vybavení.**

Vzhledem k malému rozsahu zástavby zóny Záryby – Martinov i plánované výstavbě na sousedících plochách se stavby občanského vybavení nenavrhují.

### **C. 4. Veřejná prostranství.**

#### **Pozemek veřejného prostranství:**

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je min. 8 m. Součástí veřejného prostranství je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m (bez výškového rozlišení, umožňující bezbariérové užívání).

Podél komunikací ve veřejných prostranstvích je navržena výsadba vzrostlé zeleně, nezpevněné plochy budou osety nízkou zelení (trávníky).

Prostor veřejné zeleně v centru zóny na parcele č. 35, včetně paralelní páteřní komunikace o šířce 10,0 m a přilehlých krátkých slepých úseků dopravních obslužných komunikací, vymezených ve výkresové dokumentaci návrhu regulačního plánu, se stanovují veřejným prostranstvím, které bude parkově upraveno. Veřejným prostranstvím ve smyslu § 34 zákona č.128/2000 Sb. ve znění zákona č. 229/2003 Sb. je rovněž prostor obytné ulice C3 a dále krátké úseky slepých přístupových ulic k hnízdům rodinných domů.

### **C. 5. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.**

Dopravní a technická infrastruktura plochy řešené tímto regulačním plánem navazuje na již realizovanou veřejnou vybavenost území jižní části obce Záryby. Připojovací místa nově navržené místní obslužné komunikace C3 (obytná zóna) i jednotlivých subsystémů technické infrastruktury (vodovod, kanalizace splašková, kanalizace dešťová, NN rozvod elektřiny, veřejné osvětlení, telekomunikační kabel a případně plynovod) jsou vymezena a popsána ve výkresu č.2: „Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření“ a č.4: „Koordinační výkres“ na základě údajů, poskytnutých obcí Záryby.

### **C. 6. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení.**

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení ve smyslu § 117, odst. 2 zákona č. 225/2017 Sb. se tímto regulačním plánem nevymezují.

## **D. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

### **D. 1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury.**

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

#### **Stavební pozemek rodinného domu:**

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

- parkování pro min. 2 osobní automobily
- nakládání s odpady a odpadními vodami
- vsakování dešťových vod na vlastním pozemku ve smyslu § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Poměr výměry části pozemku schopné vsakování a zadržení dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.

**Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:** vycházejí z platné vyhlášky k územnímu plánu obce Záryby ve znění změn č. 1 - 3, pouze velikost pozemků se pro řešenou lokalitu Záryby - Martinov mění v rozpětí plošných výměr jednotlivých stavebních parcel od 802 m<sup>2</sup> do 1.420 m<sup>2</sup>. V souladu se schváleným zadáním se dále tímto RP vymezují podmínky pro umístění a prostorové umístění obytných staveb – rodinných domů takto:

- Umísťování staveb rodinných domů

Umísťování staveb rodinných domů zcela respektuje obecné požadavky na umísťování staveb, tj. vzájemné odstupy staveb samostatně stojících rodinných domů budou respektovat §25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. s následující odlišností:

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

- Regulace plošného a prostorového uspořádání, architektonické požadavky a výjimky

Poloha staveb na stavebním pozemku je regulována prostřednictvím stavebních čar a stavební hranice:

- stavební čáry závazné jsou vedeny paralelně s osou přilehlých komunikací umístěných ve veřejných prostranstvích a jsou umístěny 5,5m od uliční hranice stavebního pozemku. Rodinné domy musí být umístěny na stavební čáru alespoň jednou stranou půdorysu hlavní hmoty rodinného domu. Před stavební čáru nesmí přesahovat žádné části budovy ani garáže. Posun hlavní budovy od stavební čáry směrem do pozemku je nepřipustný; u tohoto typu čáry rozhraní musí zástavba dodržet v celém průběhu, tj. nesmí překročit, ale ani ustupovat s výjimkou arkýřů, rizalitů atp.
- stavební čáry nepřekročitelné vymezují vnitroblokové prostory jednotlivých obytných skupin tak, že mezi novostavbami rodinných domů zůstává volný prostor o šířce zpravidla min. 20 m; u tohoto typu čáry rozhraní nemusí být dokončeno, nelze je ovšem překročit směrem ven s výjimkou arkýřů, rizalitů atp.
- stavební hranici definují čáry, jejichž poloha je udána vzdáleností od přilehlé uliční nebo boční hranice stavebního pozemku. Stavební hranice jsou stanoveny individuálně pro každý stavební pozemek s ohledem na sousední zástavbu, případně sklonitost pozemku. Hlavní objem objektu a garáže nesmí tuto hranici překročit. Stavební čáry souběžné s boční hranicí pozemku jsou od pozemku vzdáleny min. 3,5m (viz odstup rodinných domů od společné hranice). Stavební hranice vymezují plochu přípustného umístění RD.
- maximální plocha zastavěná samostatně stojícím rodinným domem a garáží nebude větší než 30% z plochy stavebního pozemku.
- minimální plocha zeleně na pozemku rodinného domu nebude menší než 60% výměry tohoto pozemku.
- výšková hladina rodinných domů se stanovuje na 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví, případně 2 nadzemní podlaží s nízkou střechou. Úroveň přízemí bude maximálně 45 cm nad nejvyšší kótou rostlého terénu v místě obvodové zdi objektu. Výškové osazení přízemí objektu směrem k veřejnému prostranství může být max. 0,30 m nad úrovní přilehlého rostlého terénu. Výška objektu po římsu je max. 5 m (u samostatně stojících rodinných domů) nad úrovní přilehlého rostlého terénu.
- podsklepení je přípustné při dodržení podmínek, stanovených hydrogeologickým posudkem základových poměrů.
- tvar střech bude sedlový (možná i polovalba), symetrický se sklonem 35 – 45°. Pultové střechy jsou přípustné pouze u energeticky úsporných staveb (nízkoenergetické nebo pasivní stavby či stavba s nulovou spotřebou) a u doplňkových staveb ke stavbě hlavní. Případné niky a přístřešky pro hospodářská zvířata musí mít střechy sedlové, symetrické, o sklonu taktéž 30 – 45 °. Směr hřebene střechy udává směr hřebene hlavního objektu, případně hlavní hmoty objektu. Výška hřebene střechy případně atiky u střechy pultové nepřesáhne 7,5m nad úroveň rostlého terénu.

#### Architektonické požadavky

Architektonické požadavky jsou stanoveny takto:

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

#### Výjimky:

Schválené zadání regulačního plánu 3 Záryby - Martinov nepožaduje žádné výjimky pro zhotovení regulačního plánu z obecných požadavků na výstavbu.

## **D. 2. Podmínky ochrany navrženého charakteru území, podmínky ochrany krajinného rázu.**

Pro ochranu krajinného rázu se stanovují následující základní podmínky:

1. Nová zástavba ploch přestavby, zastavitelných a stabilizovaných ploch bude povolována tak, aby byla v souladu s osobitým charakterem jednotlivých částí obce, do nichž je umístována
2. Dochovaná urbanistická struktura, měřítko, základní hmotové členění zástavby jsou hodnotami, které návrh nové zástavby bude respektovat.
3. Stávající veřejná prostranství obce jsou územně chráněna. Přípustné je v nich povolovat stavby veřejné infrastruktury pro zlepšení funkčního využití parteru a jejich kultivaci (např. plochy zeleně, vodní plochy, městský mobiliář)
4. Při povolování nových stavebních objektů, přestaveb a rekonstrukcí budou zejména respektovány pro obec typické a místně charakteristické urbanistické hodnoty:
  - harmonické sepětí kompozice obytné zástavby s kompozicí okolní Polabské krajiny
  - měřítko, základní hmotové členění a střešní krajina dochované zástavby sídla Záryby.

Řešené území navazuje na rozvojové plochy pokračující výstavby rodinných domů v současné době postupně realizovaných. Lokalita se rozprostírá v rovinatém terénu, na jižním okraji katastrálního území Záryby, který je pohledově exponován dálkovými pohledy z údolní nivy Labe. Podmínky pro umístění staveb jsou stanoveny tak, aby zachovávaly charakteristický venkovský ráz obce. Nové objekty v lokalitě Záryby – Martinov musí svou hmotou a

umístěním respektovat tradiční hodnoty a měřítka v krajině a venkovský typ zástavby obce. Urbanistická i hmotová struktura řešeného území musí vytvořit plynulý přechod zástavby do krajiny, s respektováním okolní přírody, zástavby a jejich vzájemných vazeb. Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin.

### **D. 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.**

Regulační plán respektuje přírodní podmínky, stanovené v platném územním systému ekologické stability. Respektuje rovněž charakter dosavadní zástavby.

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

Prvky ÚSES se v bezprostřední blízkosti, ani v řešeném území nenacházejí. Jejich polohu vzhledem k řešené ploše zobrazuje výkres č. 5: "Výkres širších vztahů".

## **E. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

### **E. 1. Vymezení ploch veřejné zeleně a podmínky jejich prostorového uspořádání**

Plochy veřejné zeleně se vymezují na veřejných prostranstvích v centru řešeného území a v koridoru místní obslužné komunikace C3 (obytná ulice) takto:

- Zelený travnatý pás o proměnlivé šířce 2000 mm, resp. 2750 mm při jižním okraji komunikace – je určen pro umístění vjezdů na soukromé pozemky a nízkou zeleň
- Jednostranná stromová alej z málo vzrůstných okrasných a udržovaných dřevin do výšky 3500 mm a průměru koruny do 5000 mm na 3000 mm širokém travnatém zeleném pásu. V pásu veřejné zeleně o šířce 3000 mm se zároveň umísťují vjezdy na soukromé pozemky a celkem 10 parkovacích stání pro návštěvníky.

### **E. 2. Stanovení pořadí změn využití v území – etapizace.**

Navržená výstavba zóny Záryby – Martinov předpokládá běžný postup výstavby v následujících etapách:

- Skrývka ornice a vytyčení stavby
- Výstavba inženýrských sítí uložených v zemi, včetně výstavby kabelové přeložky vedení VN a připojení na stávající technickou infrastrukturu území
- Výstavba komunikací včetně kompletace inženýrských sítí (prvky umísťované do vozovky), výstavba přípojkových pilířů
- Postupná výstavba RD
- Realizace veřejné zeleně

Výstavba veřejné vybavenosti v řešeném území (komunikace, inženýrské sítě, veřejná zeleň, i rodinných domů na soukromých pozemcích se zařazují do etapy „návrh“. Regulačním plánem se nevymezují územní rezervy.

### E. 3. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití.

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

Regulativy využití pozemků odpovídají současně projednávanému návrhu územního plánu Záryby a jsou v souladu s platným ÚPO Záryby ve znění změny č. 2 a 3. V rámci řešení lokality je vyřešeno umístění místa na tříděný odpad přibližně uprostřed řešeného území.

Platný územní plán předepisuje v řešeném území (plochy označené II. 7, II. 8 a II. 11) funkční využití VŠEOBECNĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ.

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

Podle platného ÚP je stanovena maximální kapacita tohoto území pro celkem 34 stavebních pozemků rodinných domů, jejichž dopravní dostupnost bude zajištěna ze silnice III/10159 Brandýs nad Labem – Záryby a navazujících nových místních komunikací třídy C – obytná zóna.

### F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Navrhovaná výstavba zóny Záryby – Martinov není exponovaná nadlimitním hodnotám hluku, vibrací a prašnosti a ani je nezpůsobí. V okolí řešeného území se nenachází větší zdroj hluku z dopravy nebo průmyslové činnosti. Přílehlé okolí tvoří zástavba rodinnými domy se zahradami a plochy orné půdy. Nejbližší zdrojem hluku je silnice II. třídy Brandýs n.L. – Neratovice ve vzdálenosti cca 800 m od jižní hranice zástavby, která je od ní oddělena souvislým pásem krajinné zeleně. Zóna Martinov se tudíž nenachází v hlukově zatíženém prostředí a hygienické limity ekvivalentní hladiny akustického tlaku A, stanovené v § 12, odst. 1, 3 a v příloze č. 3, část A nařízení vlády ČR č. 272/2011 o ochraně zdraví před nepříznivými vlivy hluku a vibrací nebudou v chráněných prostorách RD překračovány. Z těchto důvodů není nutné navrhovat zvláštní opatření pro ochranu vnitřního prostředí rodinných domů před vnějším hlukem.

Nepředpokládá se výstavba žádných výrobních provozů vyvozujících nadlimitní hodnoty hluku, vibrací a prašnosti. V rámci výstavby veřejné infrastruktury nebudou v zóně umístěny žádné trvalé zdroje hluku. Během výstavby je třeba počítat s navýšením hladiny hluku a

prašnosti, které lze omezit používáním stavební mechanizace v bezvadném stavu, čištěním vozidel před výjezdem na veřejné komunikace, zakrýváním skládek sypkých materiálů a kropením staveništních komunikací s prašným povrchem. Stavba není umístěna v seismicky aktivním či poddolovaném území. V rámci územního řízení bude nutno prověřit úroveň půdního radonu a případně navrhnout ochranu před pronikáním radonu z půdního podloží.

## **G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

### **G. 1. Veřejně prospěšné stavby.**

Veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se určuje:

G. 1. 1. výstavba inženýrských sítí dle výkresu č.2 „Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření“:

- Vodovod včetně zokruhování
- Tlaková kanalizace splašková
- Dešťová kanalizace gravitační – vsakovací
- NN kabelové rozvody elektřiny
- Veřejné osvětlení
- Telekomunikační kabelové vedení
- Plynovod (pokud bude požadován)

Dotčenými pozemky jsou: p.p.č. 214, 768/5 a 215 a dále pozemky p.č. 720/9, 768/3, 768/4 a 768/5

G. 1. 2. Stavba místní komunikace C3, obytná zóna, včetně jejích slepých úseků dle výkresu č. 2 „Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření“:

Dotčenými pozemky jsou: p.p.č. 899/23, 921, 917/1, 918/2, 918/7.

### **G. 2. Veřejně prospěšné opatření.**

Veřejně prospěšné opatření, pro které lze právo k pozemkům a stavbám vyvlastnit se nevymezuje.

### **G. 3. Požadavky na asanace**

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

## **H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo se nevymezují.



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

- Podle Politiky územního rozvoje ČR je území obce Záryby, územím s vysokým přírůstkem trvale bydlících obyvatel a je součástí Rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha s intenzivní urbanizací. V tomto duchu a zároveň v souladu s platným ÚP je hlavní funkcí řešené lokality VO – všeobecně obytné území
- V kap. C. 2. byly bilančními výpočty prověřeny nároky na zásobování řešeného území energiemi i produkce splaškových i srážkových vod a odpadů a navržena adekvátní opatření k připojení na stávající veřejnou infrastrukturu obce
- Při řešení likvidace dešťových vod byl posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území a byly navrženy zásady nutných opatření ve formě regulativů prostorového uspořádání zástavby i provedení nových úseků dešťová kanalizace
- Byly bilančním výpočtem prověřeny kapacity zdrojů vody i kapacita stávající vodovodní sítě.
- Byl bilančním výpočtem prověřen a navržen způsob likvidace odpadních vod.
- Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.
- území, řešené RP 3 podléhá požadavkům obrany a bezpečnosti státu, nebudou však dotčeny nemovitosti ve vlastnictví ČR MO. Do správního území zasahuje vymezené území MO, tj. jev 082 (vymezené území MO pro nadzemní stavby, rozčleněné výškově), v němž lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska MO. Ve správním území obce se dále uplatňuje jev 103 – ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO. Charakter zástavby řešeného území rodinnými domy vylučuje střet se zájmy obrany a bezpečnosti státu. Limity území a zájmy MO jsou graficky znázorněny v koordinačním výkresu územního plánu Záryby
- Území zóny Záryby – Martinov leží mimo ložisek nerostů a chráněných ložiskových území a neleží ani v seismicky aktivních či poddolovaných územích. Nevyskytují se v něm území geologických rizik.
- V řešené ploše nebylo provedeno geologické posouzení, které bude nutné provést v rámci další projektové přípravy a zároveň vyhodnotit radonové riziko pro vyhodnocení vhodnosti podsklepení staveb.
- Řešená plocha neleží v záplavovém území Labe a jeho aktivní zóně.
- Řešená plocha není v kolizi se soustavou NATURA 2000.
- Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

### **I. 1. Ochrana obyvatel**

#### **I. 1. 1. Zabezpečení civilní ochrany.**

Potřeby civilní ochrany a její materiální zabezpečení budou zajišťovány podle schváleného Havarijního plánu obce a podle Havarijního a krizového plánu Středočeského kraje. Materiály civilní ochrany a humanitární pomoci nejsou na území obce skladovány.

Přesunuty byly do skladů HZS Středočeského kraje a v případě potřeby bude zřízeno výdejní centrum, a to v objektu obce nebo v hasičské zbrojnici.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou bude prováděno z hydrantových hlavic osazených ve vzdálenosti cca 150 m na zásobovacích řadech veřejného vodovodu, případně cisternami s pitnou vodou po silniční síti obce Záryby do prostoru distribuce na veřejných prostranstvích obce, která jsou vymezena ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“ územního plánu. Veřejný vodovod zásobuje cca 99% obyvatelstva obce. Vodovodní síť po dobudování v zastavitelných plochách a plochách přestavby bude možno považovat za vyhovující. Nouzové zásobování vodou, včetně průběžné kontroly kvality vody je možné provádět ze soukromých studen .

Z hlediska účinného hasebnímu zásahu se navrhuje následující odběrná místa vody:

- veřejný vodovod obce (po dobudování zásobovací rozvodné sítě)
  - vodní plochy na území, zakreslené ve výkresu č. 5: „Koordinační výkres“ územního plánu
- Všechna navržená odběrná místa jsou dostupná pro požární techniku po silnicích III. třídy nebo po zpevněných místních komunikacích.

Jako plocha pro vyvezení nebezpečných látek v případě mimořádné události či ohrožení obyvatel je určen areál ČOV, v zastavitelné ploše Z4 v severní části intravilánu obce.

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

#### I. 1. 2. Ukrytí obyvatelstva řešeného území v případě mimořádných událostí.

V Zárybech nejsou ani obcí, ani Hasičským záchranným sborem provozovány žádné podzemní nebo tlakově odolné úkryty CO. V minulosti vytypované prostory nouzového ukrytí (téměř ve všech běžných stavebních objektech a zejména pro válečný stav) jsou pouze archivovány a nejsou aktivní.

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

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

#### I. 1. 3. Ohrožení obyvatelstva možnou průmyslovou havárií, havárií na pozemních komunikacích a produktovodech, spojených s únikem škodlivých látek.

V Zárybech nejsou žádné objekty s větším množstvím nebezpečných látek. Řešené území může být ohroženo možnou průmyslovou havárií produktovou – VTL plynovodů. Návrh

územního plánu respektuje schválenou koncepci zásobování obce plynem v novém ÚP. V nové zástavbě se provádí pouze STL rozvod s NTL redukční stanicí pro každý objektů. S výjimkou několika okrajových lokalit je plyn rozveden po celém zastavěném území. Za opatření týkající se možné havárie STL plynovodů jsou odpovědní jeho provozovatelé. Havarijní plány jsou uloženy u Hasičského záchranného sboru, a provozovatelů produktovodů.

V Zárybech není žádný subjekt zařazený podle zákona o prevenci závažných havárií do skupiny B, (se zpracovanou bezpečnostní zprávou, plány fyzické ochrany objektu a vnitřním havarijním plánem). Nebyly proto stanoveny krajským úřadem žádné zóny havarijního plánování, jakožto území v okolí objektu nebo zařízení, v němž by krajský úřad uplatňoval požadavky havarijního plánování formou vnějšího havarijního plánu.

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

#### I. 1. 4. Vyrozumění a varování obyvatelstva.

Obec Záryby je zařazena do Jednotného celostátního systému varování obyvatelstva v případě jeho ohrožení. V obci je rozmístěna dostatečná síť výstražných sirén takto:

1 elektronická siréna zapojená do JSVO:

- Obecní úřad

Hranice garantované technické slyšitelnosti varovné sirény je 1 500 m.

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

#### I. 1. 5. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní a povodní Q 100

V současně zastavěném území obce leží záplavové území stoleté vody Labe s vymezenou aktivní zónou. Křivky Q 100 dalších drobných vodotečí, protékajících obcí, nebyly vymezeny. Záplavová území při místním vzduť vodní hladiny v důsledku extrémních přívalových srážek jsou s výjimkou několika ploch přestavby v návrhu rozvojových zón obce respektována a navrhovaná zástavba do nich nezasahuje (viz „Hlavní výkres – urbanistická koncepce a uspořádání krajiny“ územního plánu). Záplavové území povodně Q 100, jeho aktivní zóna jsou zakresleny v grafické části systému GIS Středočeského kraje a ve výkresu č. 5: „Koordinační výkres“ územního plánu v měřítku 1:5000.

#### I. 1. 6. Objekty zvláštního významu – objekty možného napadení

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

### I. 2. Požární ochrana.

Navrhovaný vodovodní řad D 110 bude osazen hydranty a využit jako zdroj požární vody s vnějším odběrným místem ve smyslu ČSN 730873 pro lokalitu Záryby - Martinov. Navrhuje se osazení jednoho nadzemního hydrantu v severním cípu zástavby, se vzdáleností do 200 m

od všech RD (měřeno v trase jízdy požární techniky. Požadovaný odběr dle ČSN 730873 pro RD je  $Q = 4,00 \text{ l.s-1}$ , požadovaný přetlak na vnějším odběrném místě požární vody je minimálně 0,20 MPa. Příjezdy mobilní techniky k jednotlivým RD vyhovují požadavku ČSN 730833 – minimálně do vzdálenosti 50 m od objektu RD. Nástupní plochy se pro RD nepožadují. Slepé úseky obousměrných komunikací nejsou v řešeném území delší než 50 m. Příjezdy techniky JPO od budoucích RD není delší než 50 m a od těchto stanovišť nejsou slepé úseky komunikací delší než 50 m. Obratiště na konci slepých ulic jsou navržena.

#### **J. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje**

Regulační plán nebude nahrazovat žádné územní rozhodnutí.

#### **K. údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

##### **K. 1. Počet listů textové části.**

Textová část regulačního plánu obsahuje 28 stran a 28 listů.

##### **K. 2. Seznam výkresů grafické části.**

Výkres č.	Obsah	Měřítko
1	Hlavní výkres	1:1000
2	Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření	1:1000
3	Výkres technické infrastruktury	1:1000

## **II. Odůvodnění regulačního plánu.**

### **L. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu.**

#### **L.1. Důvody pořízení RP.**

Rozvoj obce Záryby se řídí územním plánem, pořízeným a zpracovaným podle zákona č.50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Územní plán pro správní území obce Záryby zpracovala Ing. Arch. Blanka Medová v roce 2002. Územní plán obce Záryby byl schválen 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. V listopadu roku 2007 rozhodlo zastupitelstvo obce Záryby o pořízení změn II územního plánu obce Záryby. 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 rovněž umožnila 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. V roce 2011 byla pořízena a zastupitelstvem vydána změna III ÚP, umožňující těžbu šterkopísku a následnou rekultivaci v lokalitě Zárybsko na pravém břehu Labe.

Na základě rozhodnutí místně příslušného úřadu územního plánování, kterým je stavební odbor Městského úřadu v Brandýse n. Labem – Staré Boleslavi je regulační plán pořizován pro zastavitelnou plochu všeobecně obytného bydlení. Ve vydaném územním plánu Záryby je lokalita označena jako Záryby – plochy II. 7, II. 8 a II. 11, Záryby - Martinov. Lokalita ze stávajícího územního plánu obce Záryby je definována pro plochy bydlení, a rozkládá se převážně na pozemku parc.č. 917, k.ú. Martinov ve vlastnictví soukromých vlastníků a na okolních pozemcích

#### **L. 2. Údaje o zadání RP.**

Regulační plán je zpracován podle zadání, jehož návrh vydala Obec Záryby, v září 2017. Návrh zadání byl ve smyslu § 64 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu projednán a schválen usnesením č. 4/2018 obecního zastupitelstva Záryby z 23. 5. 2018.

#### **L. 3. Způsob zpracování a vymezení plochy řešené RP.**

Územní plán pro správní území obce Záryby ve znění změn č. 2 zpracoval Doc. Ing. Arch. Ivan Horký, DrSc – Archis v roce 2010. Schválen byl usnesením č. 6/11 obecního zastupitelstva Záryby ze dne 19.10.2011 a vydán opatřením obecné povahy č. 1/2011. V dokumentaci vydaných změn II ÚPO Záryby byly mj. vymezeny zastavitelné plochy všeobecně obytného území II. 7, II. 8 a II. 11. Zároveň bylo stanoveno, že podmínky využití těchto ploch budou určeny regulačním plánem.

Regulační plán je zpracován podle zadání, jehož návrh zpracovala autorizovaná osoba pořizovatele, Marek Šplíchal, číslo osvědčení číslo osvědčení 800032759, Na Vyhliďce 157, Tuklaty 250 82 Úvaly.

Návrh zadání byl ve smyslu § 64 zákona č.225/2017 Sb. o územním plánování a stavebním řádu projednán a schválen usnesením č. 4/2018 obecního zastupitelstva Záryby z 23. 5.

2018. Schválené zadání RP stanovilo základní podmínky využití řešeného území takto:

- Regulativy využití pozemků budou odpovídat platnému územnímu plánu obce Záryby. V rámci řešení lokality bude vyřešeno umístění místa na tříděný odpad.
- Platný územní plán předepisuje v řešeném území (plochy označené II.7, II.8 a II.11) funkční využití VŠEOBECNĚ OBYTNÉ území.
- Základní regulativy pro všeobecně obytné území zůstaly v platnosti z prvotního znění územního plánu platného od roku 2002 (tedy ještě před změnou č. 1 a č. 2). Všeobecně obytné území patří do kategorie tzv. polyfunkčních území. Tím se rozumí, že území bude dominantně využíváno pro obytné účely jakožto hlavní funkci. Tu mohou doplňovat další podružné funkce hlavní funkci doplňující a s ní kooperující (viz znění ÚP), podíl hlavní funkce však nesmí klesnout pod 60%. Podle vyhlášky o závazné části ÚP z roku 2002 musí převládat ve Všeobecně obytném území (VO) funkce bydlení v rodinných domech; přípustné využití je pro garáže, bazény, drobné hospodářské stavby, doplňkové hospodářské aktivity související se zemědělstvím a chovem domácího zvířectva, sportoviště, zeleň; nepřípustné jsou stavby pro zemědělskou a živočišnou výrobu, které by svým rozsahem potlačovaly funkci bydlení, stavby, které by znečišťovali životní prostředí apod.
- Podle platného ÚP je stanovena maximální kapacita tohoto území pro celkem 34 stavebních pozemků, jejichž dopravní dostupnost bude zajištěna ze silnice III. třídy III/10159 a nové páteřní paralelní komunikace třídy C3.

#### M. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

Při práci na návrhu Regulačního plánu 3 Záryby - Martinov byl prověřen soulad s Aktualizací č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen PUR ČR), schválené vládou ČR dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276, dále byl prověřen soulad s dostupnou dokumentací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Krajský úřad Středočeského kraje pořizuje Zásady územního rozvoje v souladu s ust. § 7 odst. 1 stavebního zákona platného od 01. 01. 2007. Úkoly územního plánování, vyplývající z Politiky ÚR a citované v kapitole k) schváleného zadání RP Záryby - Martinov jsou koncepcí návrhu RP splněny.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání ZÚR SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4–20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012. Dle § 187 odst. 3 stavebního zákona nahrazují ZÚR SK pořízené a schválené územní plány velkých územních celků. ZÚR SK nabyly účinnosti dne 22. února. 2012 a jsou tudíž pro návrh řešení RP Záryby . Martinov závazné.

ZÚR SK stanovují mj. následující **priority**:

*Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit zejména na:*

*a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*

*b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*

*c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské*

*urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*

*d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*

*e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů:*

RP Úhonice návrhem urbanistické koncepce a koncepce uspořádání nezastavěných ploch představuje vyvážený kompromis mezi řešením rozvojových potřeb obce, zachováním hodnot kulturní krajiny, ochranou míst krajinného rázu a hodnot přírodního prostředí. Hlavními nástroji je navržený systém ploch s rozdílným využitím, podmínky prostorového uspořádání těchto ploch, podrobné podmínky využití jednotlivých ploch. Návrh RP Záryby - Martinov respektuje ochranná pásma lesa a vodních zdrojů na území obce a územně je stabilizuje v grafické části odůvodnění .

**Z územně analytických podkladů** vyplynula nutnost v Zárybech podpořit rozvoj pracovních příležitostí a sociální infrastruktury.

Lokalita „Záryby . Martinov“, která se nachází v zóně všeobecně obytné území, tento požadavek splňuje.

## **N. Údaje o splnění zadání regulačního plánu**

Regulační plán řeší umístění a prostorové utváření celkem 34 rodinných domů, dopravní obslužné komunikace, veřejné vybavenosti, veřejné parkově upravené zeleně v území vymezeném schváleným zadáním regulačního plánu a v souladu s ním.

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

U ploch veřejných prostranství je regulována jejich šířka, veřejný profil, kategorie komunikací a veřejné osvětlení. Do ploch komunikací jsou umístěna stání krátkodobého parkování návštěvníků a liniové inženýrské sítě.

- Regulativy využití pozemků odpovídají platnému územnímu plánu obce Záryby.
- Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů. V řešeném území se nevyskytují žádné stavby, které by kolidovaly s požadavky tohoto ochranného pásma.

## **O. Komplexní zdůvodnění řešení**

Řešené území navazuje na rozvojové plochy výstavby rodinných domů, které jsou v současné době realizovány. Řešená plocha se rozprostírá v rovinatém terénu, na jižním okraji obce.

Podmínky pro umístění staveb jsou stanoveny tak, aby zachovávaly charakteristický venkovský ráz obce. Nové objekty v této lokalitě svou hmotou a umístěním respektují tradiční hodnoty a měřítko v krajině a venkovský typ zástavby obce.

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 RP Záryby - Martinov 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 správního území obce Záryby bezprostředně omezující faktor. Regionální a lokální prvky ÚSES jsou vesměs lokalizovány v nezastavěném území obce.

Chráněná území přírody ani památné stromy nejsou navrženým RP Záryby Martinov dotčeny. Jednotlivé soliterní dřeviny nebo jejich skupiny s krajnotvorným významem jsou součástí generelu ÚSES a jsou zakresleny ve výkresech č.1.2.ÚP Záryby: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce, uspořádání krajiny a dopravní infrastruktura“ v měřítku 1:5000. Nejsou v konfliktu s návrhem zastavitelných ploch II.7, II.8 a II.11, dotčených RP 3 Záryby - Martinov. Řešená plocha nepodléhá požadavkům obrany a bezpečnosti státu, nebudou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví ČR MO, v lokalitě se nenacházejí vojenské inženýrské sítě, řešeným územím neprocházejí RR směry vojenské správy.

Limity využití území jsou v návrhu regulačního plánu respektovány.

Stavební pozemky jsou napojeny na veřejnou infrastrukturu. Zásobování pitnou vodou je řešeno připojením na vodovod veřejné potřeby. V souladu s koncepcí schváleného územního plánu a PRVKÚK je odvodnění řešeného území řešeno oddílnou kanalizací. Předpokládá se připojení soustavy tlakové splaškové kanalizace výtlačným řadem na kanalizační soustavu obce Záryby. Napojení NN elektro je řešeno kabelovým rozvodem. Telekomunikační připojení je provedeno navrženým kabelem místní telefonní sítě. V řešené ploše není schváleným zadáním požadována plynofikace, i když je technicky bezproblémově řešitelná připojením na plynovodní síť obce. Veřejné osvětlení lokality je navrženo pouze zdroji bez nadměrného znečištění světelným smogem. Při zpracování regulačního plánu byl respektován zákon č. 458/2000 Sb., (energetický zákon) ve znění pozdějších předpisů.

Veřejně prospěšnými stavbami jsou pozemky, stavby a zařízení veřejné infrastruktury. Dotčené pozemky VPS jsou uvedeny v textové části RP. V řešeném území nejsou žádné požadavky na asanace.

Regulační plán je zpracován v souladu s požadavky stanovenými v příloze č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1: 1 000, ostatní výkresy v souladu s § 19 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

## **P. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí**

Navržené funkční využití nepředpokládá požadavek na posuzování záměru z hlediska vlivu na životní prostředí či na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V sousedícím katastrálním území Záryby se nachází okraj území soustavy Natura. Do území, řešeného RP 3 Záryby . Martinov však nezasahuje a je situován v dostatečné vzdálenosti na opačném okraji území obce. V blízkosti řešeného území je pouze lokální ÚSES, který nebude navrženou změnou dotčen.



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

Specifikaci předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL včetně příslušné tabulky záborů obsahuje výkres č. 5.

Celková plocha záborů je 43.345 m<sup>2</sup>, tj. 4,33 ha. Veškerá výměra předpokládaných záborů se nalézá na půdách ve IV. třídě ochrany.

Obsah humusu v ZPF je snížen na 2 - 3% vlivem intenzivního obdělávání. Zároveň je silně zvýšena zásoba živin jako důsledek vysokých dávek průmyslových hnojiv.

V katastrálním území Martinov plošně dominuje orná půda. Orná půda je z ekologického hlediska posuzována jako negativně působící. Naopak příznivě působící lesní plochy, pastviny, louky, zahrady, sady a vodní plochy jsou zastoupeny zcela nedostatečně, případně nejsou zastoupeny vůbec. Ve srovnání s republikovým průměrem je rostlinná produkce katastrálního území průměrná, avšak za cenu nadprůměrné spotřeby hnojiv.

**Vyhodnocení navrhovaných záborů ZPF dle přílohy č. 3 vyhlášky č.13/1994 Sb.:**

Katastrální území	Označení plochy záboru	Způsob využití plochy	Typ plochy	Zábor celkový (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (areál odvodnění)
					orná půda	zahrada	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
Martinov	18a - jih	plochy bydlení	BV	1,3843	1,3843						1,3843		
	18a - západ	plochy bydlení	BV	0,4850	0,4850						0,4850		
	18b	plochy bydlení	BV	0,4079	0,4079						0,4079		
	18a - sever	plochy bydlení	BV	1,3842	1,3842						1,3842		
	<b>Plochy bydlení celkem</b>				<b>3,6614</b>	<b>3,6614</b>					<b>3,6614</b>		<b>0,0000</b>
	19	veřejná prostranství	PV	0,6731	0,6731						0,6731		
	<b>Plochy veřejných prostranství celkem</b>				<b>0,6731</b>	<b>0,6731</b>					<b>0,6731</b>		<b>0,0000</b>
	<b>ZÁBOR ZPF V K.Ú. CELKEM</b>				<b>4,3345</b>	<b>4,3345</b>					<b>4,3345</b>		<b>0,0000</b>
<b>Celkový zábor ZPF pod řešením RP3 Záryby - Martinov</b>				<b>Zábor celkový (ha)</b>	<b>Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)</b>			<b>Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)</b>					
					orná půda	zahrady	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
				<b>4,3345</b>	<b>4,334</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>4,3345</b>	<b>0,0000</b>	

**2. 1. údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF** jsou patrné z výkresu č. 6.

Celková plocha záborů ZPF v důsledku regulačního plánu 3 Záryby – Martinov je nulová, neboť území řešené RP je identické s plochami II.7, II.8 a II.11 vydané změny II ÚPO Záryby, Zábory č. II.7, II.8 a II.11 byly předmětem hodnocení záborů ZPF v průběhu projednání návrhu změn II ÚPO Záryby a byly schváleny. Ke změně plošného rozsahu a vymezení záboru ZPF II.7, II.8 a II.11 návrhem regulačního plánu nedochází. Lokalizace jednotlivých pozemků dotčených zábořem ZPF je patrná z výkresu č. 5. Pozemková skladba navrhovaného záboru ZPF dle údajů v Katastru nemovitostí je souhrnně uvedena ve schválené dokumentaci návrhu změn II ÚPO Záryby.

**2. 2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení její úrodnosti:**

V území řešeném regulačním plánem nebyly zjištěny závlahy ani meliorace a nemůže tedy dojít k jejich předpokládanému porušení.

**2. 3. Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech:**

V území řešeném regulačním plánem se nevyskytují a nemůže tudíž dojít k jejich předpokládanému porušení.

**2. 4. Údaje o uspořádání ZPF v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a jejich předpokládaném porušení:**

Údaje o uspořádání ZPF v k. ú. Martinov obsahuje schválený ÚPO Záryby. Pro posílení ekologické stability se v souběžně projednávaném novém ÚP Záryby navrhuje vybudovat nový interakční prvek místního ÚSES ve formě souvislého pásu krajinné zeleně za jižní hranicí řešeného území. V k. ú. Martinov není schválen návrh komplexních pozemkových úprav. K jeho narušení změnou I ÚPO tudíž nedojde.

**2. 5. Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území:** je patrné z výkresu I. 1.: „základní členění území“ v měřítku 1:5000 grafické části dokumentace návrhu změn II ÚPO Záryby.

**2. 6. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější:**

Návrhem regulačního plánu nedojde k navýšení již schválené bilance záborů ZPF, a proto je toto řešení nejvýhodnější.

**2. 7. U sídelních útvarů a zón znázornění průběhu hranic současně zastavěného území obce, hranic pozemkové držby, tras základních účelových zemědělských komunikací, atd...:** je obsaženo ve výkresech č.l. 1., I. 2 a N. 1, N. 3 grafické části dokumentace návrhu změny II ÚPO Záryby.

Specifikace předpokládaných záborů ZPF dle jednotlivých pozemků vymezených regulačním plánem udává následující tabulka. Označení záborů je shodné s jejich označením v souběžně projednávaném návrhu nového ÚP Záryby.

K záboru pozemků určených k plnění funkce lesa nedojde.

**R. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.**

Řešení navržené regulačním plánem je v souladu s ustanoveními § 61 – 75 zákona č. 225/2017 Sb. a s obecnými požadavky na využívání území, jež jsou definovány vyhláškou č.501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Navržené řešení je též v souladu s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

**S. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.**

Z hlediska dalších požadavků vyplývajících ze zvláštních předpisů a územně analytických podkladů lze konstatovat:

Civilní ochrana: V souladu s platnými právními předpisy nevyvolává řešení RP potřebu návrhu dalších ploch pro potřeby civilní ochrany.

Požární ochrana: Řešení komunikací a technického vybavení je navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely.

Obrana a bezpečnost státu: Z hlediska civilní ochrany nejsou předpokládány v regulačním plánu Záryby - Martinov zvláštní požadavky na řešení. Řešené území se nachází ve vymezeném území MO ČR dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona. V řešené lokalitě se nebudou nacházet nově plánované stavby převyšující výškovou hladinu okolní stávající zástavby, jejichž návrh by musel být předem projednán s VUSS Praha, pracovištěm Litoměřice.

Ochrana ložisek nerostných surovin: V řešeném území nejsou žádné plochy v zájmu ochrany nerostného bohatství.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy: V řešeném území nejsou stanovena záplavová území.

Archeologická ochrana: V území je velká pravděpodobnost archeologických nálezů. V případě archeologických nálezů bude postupováno v souladu se zákonem o státní památkové péči a s Maltskou úmluvou.

Ochrana veřejného zdraví: Pozemky se nachází na rovinatém pozemku, který není exponován nadlimitním hodnotám hlukové zátěže. U obytných staveb budou v PD ke stavebnímu povolení obytných staveb individuálně posouzena úroveň hlukové zátěže a případně navržena protihluková opatření, která zajistí dodržení hygienických limitů stanovených právními předpisy pro venkovní i vnitřní chráněné prostory staveb.

Z hlediska nakládání s odpady: Odstranění odpadů ze stavební činnosti bude probíhat v souladu s platnými právními předpisy. Nakládání s odpady, které budou vznikat následně provozem realizovaných staveb rodinných domů, se musí řídit platnou vyhláškou obce Záryby, a každý dům musí být vybaven vlastní sběrnou nádobou. Ve východní části řešené plochy je navrženo nové stanoviště kontejnerů pro separovaný sběr druhotných surovin.

**T. Odůvodnění regulačního plánu 3 Záryby - Martinov. zpracované pořizovatelem**

**U. Seznam výkresů grafické části odůvodnění**

4	Koordinační výkres	1:1000
5	Výkres širších vztahů	1:5000
6	Předpokládané zábory ZPF	1:1000

Praha, 15. 3. 2019