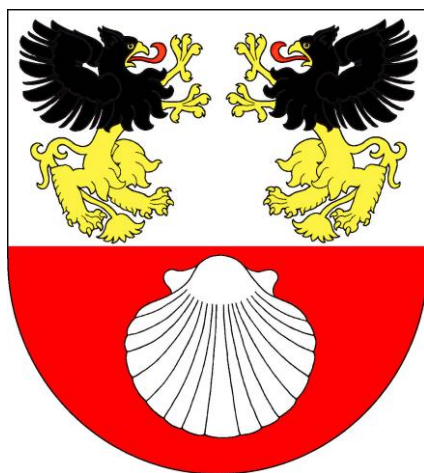


Městys Zápý
Zápý 7, 250 61 Brandýs nad Labem

V Zápých, dne

2022



Územní plán
ZÁPÝ

Zastupitelstvo městyse Zápý, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona; § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád; § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

opatřením obecné povahy č. / 2022

Územní plán Zápý

v následujícím znění.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI územního plánu ZÁPÝ:

vydávající správní orgán	Zastupitelstvo Městysu Zápy
datum nabytí účinnosti	2022
jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. arch. Anna Šubrtová
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	referent odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	
otisk úředního razítka (Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav):	

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče
odpovědná osoba pořizovatele: Ing. arch. Anna Šubrtová
Masarykovo nám. 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem

OBEC, PRO KTEROU JE ÚZEMNÍ PLÁN POŘIZOVÁN:

Městys Zápy

Zápy 7, 250 61 Brandýs nad Labem
tel. 326 904 979

mestys@zapy.cz

Starosta a určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: p. **Vladimír Viček**

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt

č. autorizace ČKA 01 564
Pravonín 167, 257 09 Pravonín
IČ: 425 48 250

spolupráce – projektant ÚSES:

Ing. František Moravec, autorizovaný projektant ÚSES, č. autorizace ČKA 02 408
Činěves 28, 289 01 Činěves

Seznam zkratk:

BPEJ	Bonitované půdně ekologické jednotky
CO	Civilní obrana
ČOV	Čistírna odpadních vod
EIA	Vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
EVL	Evropsky významné lokality
CHLÚ	Chráněné ložiskové území
MPZ	Městská památková zóna
NKP	Národní kulturní památka
NPÚ	Národní památkový ústav
OP	Ochranná pásma
ORP	Obec s rozšířenou působností
PO	Ptačí oblasti
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	Politika územního rozvoje
RP	Regulační plán
SEA	Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
ÚAP	Územní analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPO	Územní plán obce
URÚ	Udržitelný rozvoj území
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VVN/VN	Velmi vysoké napětí/Vysoké napětí
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů = dále též „stavební zákon“.

OBSAH

I.	VÝROKOVÁ ČÁST	7
1	Vymezení zastavěného území.....	7
2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	7
3	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	8
3.1	Urbanistická koncepce	8
3.2	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	9
3.3	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	10
3.4	Bilance ploch bydlení ve vztahu k počtu obyvatel	12
3.5	Systém sídelní zeleně.....	12
4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	12
4.1	dopravní infrastruktura	12
4.2	technická infrastruktura.....	16
4.3	občanské vybavení	17
4.4	veřejná prostranství	17
5	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	18
5.1	Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody	18
5.2	Územní systém ekologické stability	19
5.3	Prostupnost krajiny a rekreace	23
5.4	Ochrana před povodněmi	23
5.5	Dobývání ložisek nerostných surovin	23
6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	23
6.1	výchozí kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití.....	24
6.2	definice pojmů.....	24
6.3	obecné regulativy	26
6.4	zvláštní zájmy Ministerstva obrany	26
6.5	obecné požadavky na kapacitu a umístění odstavných a parkovacích míst.....	27

6.6	ochrana před hlukem	28
6.7	stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých typech ploch	28
7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	52
8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	53
9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	53
10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	53
11	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	54
12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	54
13	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	55
14	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	56
15	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	56
16	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	56
II.	ODŮVODNĚNÍ	57
17	Náležitosti vyplývající ze správního řádu	57
17.1	Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí	57
17.2	Uplatněné připomínky, vyhodnocení připomínek	57
17.3	Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	63
18	Výsledek přezkoumání územního plánu z hlediska souladu	63
18.1	s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	63
18.2	s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	67
18.3	s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	68
18.4	s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	69
19	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	89
20	Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	89
21	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	89

21.1	Zdůvodnění přijatého řešení	89
21.2	Zdůvodnění použití druhů ploch neuvedených ve vyhl. 501/2006 Sb.	90
22	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	90
23	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	94
24	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	95
25	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	96
26	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	97

Seznam výkresů (viz příloha)

Výroková část:

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1) | výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2) | hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3) | výkres veřejně prospěšných staveb a opatření | 1 : 5 000 |

Odůvodnění:

- | | | |
|----|---|------------|
| 4) | koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 5) | výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |
| 6) | výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |

I. VÝROKOVÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Tento územní plán vymezuje zastavěné území zjištěné doplňujícími průzkumy a rozborů k datu 30. 6. 2022. Hranice takto vymezovaného zastavěného území je součástí výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Městys Zápy je poměrně typickým venkovským sídlem levobřežní části středočeského Polabí. Toto území je charakteristické především kvalitní zemědělskou ornou půdou. Rozsáhlé lány jsou přerušovány pouze brázdami mělkých údolí s potoky a doprovodnou vegetací, jejíž ekologický význam je doceňován až v poslední době. Již v době zakládání osad a vesnic zde naprosto jednoznačně převažovala snaha po maximálním využití orné půdy, což vedlo ke vzniku vesnic v místech rozšíření roklí a k zástavbě poměrně strmých a špatně dostupných svahů mezi zaplavovanou údolní polohou a úrodnými rovinami v horní poloze. Zápy leží v takto typicky členité poloze na svazích nad soutoky Zelenečského potoka, Svémyslické svodnice a Ostrovského potoka.

V urbanistické struktuře obce je dodnes jasně patrné členění na 3 původně samostatné a izolované sídelní jednotky: Zápy, Ostrov a Stránku. Zápy a Stránka jsou již prakticky srostlé a jejich katastrální i urbanistickou hranici tvoří Svémyslická svodnice. Ostrov naproti tomu zůstal od Záp a Stránky izolován (nejmenší vzdálenost mezi zástavbou Záp a Ostrova je cca 150 m), přičemž srůstu v tomto případě zabránil dlouhodobý záměr na výstavbu přeložky silnice II/101 v koridoru mezi oběma sídly a ochranné pásmo produktovodu. Dřívější koncepce zřejmě s budoucím srůstem Záp a Ostrova počítaly, jak je patrné ze založené uliční sítě západní části Záp a severní části Ostrova.

Všechny 3 urbanistické části obce mají vlastní centrální prostory (návsi). Nejcennější z nich je rozlehlý trojúhelníkový prostor návsi v Zápech, pohledově otevřený k dominantě kostela sv. Jakuba na protějším svahu údolí. Ostrovská náves je z větší části tvořena plochou rybníka, obklopeného pouze ze 2 stran (severní a východní) ulicemi a čelními fasádami domů, zatímco z jižní a západní strany jsou k rybníku otočeny zadní trakty domů. Náves ve Stránce je mimo hlavní dopravní ulici a její okolní zástavba je relativně špatně přístupná. Rostlý půdorys Stránky s nepravidelnou orientací objektů a vymezením veřejných prostor ve výškově členitém terénu je urbanisticky velmi zajímavý. Z hlediska stáří domů je největší podíl staré zástavby ve Stránce, největší podíl nové zástavby mají vlastní Zápy.

Katastrální území Zápy zasahuje ve své severní části až k zastavěnému území města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a městyse Lázně Toušeň. V návaznosti na tato sídla historicky vznikla též zastavěná území podobného charakteru a využití na území městyse Zápy, která jsou oddělená od jádrového sídla Zápy. V žádném případě není žádoucí urbanistické propojení těchto vzdálenějších částí městyse Zápy s jádrovým sídlem, ani jejich přibližování nad rámec již dříve vymezených zastavitelných ploch omezeného rozsahu. Urbanisticky, dopravně a technicky jsou tyto části napojeny na infrastrukturu sousedních obcí.

Základní koncepcí rozvoje území obce je vytvoření podmínek pro co nejkvalitnější sídelní (obytnou) funkci, s dostatečně kvalitní a kapacitní veřejnou infrastrukturou (dopravní,

technická, občanská vybavenost, veřejná prostranství) a s vysokou kvalitou životního prostředí v sídle i v jeho krajinném zázemí, včetně kvalit estetických.

Městys Zápy se vyznačuje značnými limity pro případný další urbanistický rozvoj nové zástavby. Jedná se zejména o limity technické – významné tahy dopravní a technické infrastruktury (dálnice D10, přeložka silnice II/101, vzdušná vedení velmi vysokého a vysokého napětí, dálkové vodovody, plynovody všech kategorií, produktovody, ropovod) a jejich ochranná pásma. Dále se jedná o limity přírodní, mezi které patří zejména kvalitní zemědělská půda převážně I. a II. třídy ochrany a sporadické a o to důležitější prvky přírodní zeleně, nacházející se na svazích a v údolích kolem potoků.

Územní rozvoj je orientován na vytvoření kompaktního tvaru zastavěného území jádrového sídla, které si zachová pokud možno venkovský charakter, s třemi historickými jádry původně oddělených částí. Ostrov je dosud od Záp a Stránky zřetelně oddělen nezastavitelným koridorem, ve kterém je umístěna trasa dálkového produktovodu. Původně, za doby před rokem 1989, byla v tomto koridoru plánována též trasa přeložky silnice II/101, což vysvětluje též umístění a tvar mimoúrovňové křižovatky dálnice D10 a silnice II/101 (Exit 10), vybudované v 70. letech 20. století. Tento koncept přetrval i do let devadesátých a byl potvrzen v nadřazené územně plánovací dokumentaci (tehdy Územní plán velkého územního celku Pražského regionu) a byl převzat i do Územního plánu sídelního útvaru (ÚPSÚ) Zápy, schváleného v roce 1999. Teprve ve změně č. 3 ÚPSÚ Zápy, vydané v roce 2010, došlo z podnětu městyse Zápy ke změně trasy přeložky silnice II/101 (tzv. „aglomeračního okruhu“) do skutečně extravilánové polohy jihozápadně od sídla. Tato nová koncepce byla z iniciativy městyse Zápy zapracována též do prvních Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydaných na konci roku 2011. Nová trasa „aglomeračního okruhu“ znamená, že její křížení s dálnicí D10 leží mimo současnou mimoúrovňovou křižovatku (Exit 10). Tento posun vyvolává další souvislosti v rámci širších dopravních vztahů, podrobněji popsáné a řešené v kapitole 4.1.

Nový územní plán navazuje na dosavadní koncepci územního plánu sídelního útvaru Zápy po zásadní změně č. 3 z roku 2010. Důvody pro jeho pořízení jsou zejména v potřebě náhrady staré formy územně plánovací dokumentace, jejíž platnost je časově omezena. Nový územní plán nepředstavuje oproti dosud platné dokumentaci změnu koncepce, pouze drobné úpravy ve vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch, zpřesnění podmínek využití a prostorové regulace území, aktualizace veřejně prospěšných staveb a opatření, územního systému ekologické stability a podmíněnosti využití některých ploch. V neposlední řadě je důvodem potřeba lepší grafické úrovně, jednoznačného zpřesnění formy textového i grafického vyjádření v souladu s aktuálním zněním zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a použití nového mapového podkladu katastru nemovitostí po provedení komplexních pozemkových úprav a s jejich zapracováním.

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z priority funkce bydlení v tradičním venkovském sídle a s dostatečnou vybaveností veřejné infrastruktury po stránce její kapacity, druhovosti a kvality. Jedinou formou nové obytné zástavby budou rodinné domy na dostatečně velkých stavebních pozemcích. **Jako minimální výměra stavebního pozemku pro výstavbu nového rodinného domu je stanovena výměra 800 m² v případě domu jednorodinného,**

1200 m² v případě domu dvoubytového a 1500 m² v případě domu tříbytového (viz podrobněji v kap. 6.6).

Urbanistická koncepce respektuje nízkopodlažní a venkovský charakter zástavby s dominantní funkcí bydlení a s vazbou do přírodního a krajinného rámce, s podporou tradičního zemědělského hospodaření a chovatelství. Pro plochy v zastavěném území a pro zastavitelné plochy jsou stanoveny vhodné regulativy pro intenzitu využití pozemků a výšku zástavby, s ohledem na měřítko zástavby a její charakter.

Dosavadní územní plán sídelního útvaru (ÚPSÚ) Zápy po 5 provedených změnách lze považovat za přiměřený místním podmínkám a omezením. Je jistě chvályhodnou zásluhou dosavadního vedení městyse, že nepodlehlo tlakům na masivní vymezování nových zastavitelných ploch, zejména pro komerční, ale i obytné využití. Zájem o takovou výstavbu „na zelené louce“, či spíše na kvalitních orných půdách zejména v okolí dálniční křižovatky, byl a zůstává značný – vzhledem k vynikající poloze a rychlé dosažitelnosti Prahy i v poloze uvnitř relativně kvalitní a rekreačně využitelné polabské krajiny. V Zápech naštěstí nedošlo k masivní „kobercové“ zástavbě rodinných domů, která by měla za následek i vícenásobný nárůst počtu obyvatel (s problémy zajištění veřejné infrastruktury včetně základního občanského vybavení) ani ke vzniku rozsáhlých skladových a logistických center, jak k tomu často došlo v podobně situovaných obcích v okolí Prahy, včetně bezprostředního okolí Záp.

Nový územní plán v tomto vyváženém a „střízlivém“ trendu pokračuje tím, že dosud vymezené a nevyužité zastavitelné plochy dále reviduje a s ohledem na uplynulý vývoj „přeuspořádává“ tak, že celkový výsledný rozsah zastavitelných ploch je výrazně menší než v dosud platném ÚPSÚ v aktuálním stavu po provedených změnách. Územní plán se orientuje na kvalitativní, nikoli kvantitativní stránku územního rozvoje.

3.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Řešené území územního plánu – území městyse Zápy, skládající se ze 3 katastrálních území – Zápy, Ostrov u Brandýsa nad Labem a Stránka u Brandýsa nad Labem – je beze zbytku rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. V řešeném území jsou použity následující typy ploch s rozdílným způsobem využití. Přitom je využita aktuální standardizace, doporučená ministerstvem pro místní rozvoj (v závorce jsou uvedeny typy ploch dle paragrafů vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území).

Abecední seznam použitých kódů a jim odpovídajících typů ploch s rozdílným způsobem využití převážně v zastavěném území a v zastavitelných a přestavbových plochách:

BH	bydlení hromadné (§ 4 – plochy bydlení)
BV	bydlení venkovské (§ 4 – plochy bydlení)
DD	doprava drážní (§ 9 – plochy dopravní infrastruktury)
DS	doprava silniční (§ 9 – plochy dopravní infrastruktury)
HK	smíšené výrobní – obchodu a služeb (§ 12 – plochy smíšené výrobní)
OH	občanské vybavení – hřbitovy (§ 6 – plochy občanského vybavení)
OK	občanské vybavení komerční (§ 6 – plochy občanského vybavení)
OS	občanské vybavení – sport (§ 6 – plochy občanského vybavení)
OV	občanské vybavení veřejné (§ 6 – plochy občanského vybavení)
PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (§ 7 – plochy veřejných prostranství)
PZ	vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (§ 7 – plochy veřejných prostranství)

RI	rekreace individuální (§ 5 – plochy rekreace)
RZ	rekreace – zahrádkové osady (§ 5 – plochy rekreace)
SV	smíšené obytné venkovské (§ 8 – plochy smíšené obytné)
TW	vodní hospodářství (§ 10 – plochy technické infrastruktury)
VS	skladové areály (§ 11 – plochy výroby a skladování)
VT	výroba těžká a energetika (§ 11 – plochy výroby a skladování)
VZ	výroba zemědělská a lesnická (§ 11 – plochy výroby a skladování)
ZO	zeleň ochranná a izolační (§ 3 odst. 4 – jiný způsob využití)
<td>zeleň – zahrady a sady (§ 3 odst. 4 – jiný způsob využití)</td>	zeleň – zahrady a sady (§ 3 odst. 4 – jiný způsob využití)

Abecední seznam použitých kódů a jim odpovídajících typů ploch s rozdílným způsobem využití převážně v nezastavěném území:

AZ	zemědělské (§ 14 – plochy zemědělské)
LE	lesní (§ 15 – plochy lesní)
MN.z	smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní (§ 17 – plochy smíšené nezastavěného území)
NP	přírodní (§ 16 – plochy přírodní)
WT	vodní plochy a toky (§13 – plochy vodní a vodohospodářské)
ZP	zeleň přírodního charakteru (§ 3 odst. 4 – jiný způsob využití)

3.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán Zápy vymezuje celkem 25 zastavitelných ploch, včetně 3 ploch pro umístění dopravních staveb nadmístního významu. Označení ve tvaru Zxx není v souvislé číselné řadě, neboť některé plochy byly vyřazeny na základě výsledků projednání (již po fázi společného jednání na základě stanovisek dotčených orgánů), případně bylo označení použito pro jinou plochu.

Územní plán Zápy vymezuje dvě malé plochy přestavby, za které jsou považovány též navrhované plochy pro zástavbu, které jsou dosud prolukami v zastavěném území. Nejedná se tedy o změnu využití dříve zastavěných pozemků. Plocha přestavby P01 je „zbytkovou“ prolukou v rámci komerčního občanského vybavení při ulici Průmyslové, hraničící se zástavbou Brandýsa nad Labem. Plocha přestavby P02 je rozsáhlou plochou bývalého areálu panelárny, která je již v současnosti transformována novými objekty pro účely výroby a skladování. Charakter „brownfieldu“ se v řešeném území nevyskytuje, prakticky všechny pozemky v zastavěném území jsou využívány v souladu s jejich určením.

Celkově pro městys Zápy jsou vymezovány zastavitelné plochy a plochy přestavby v následujícím rozsahu. Bilance ploch pro bydlení jsou vyznačeny **červeně**:

zastavitelná plocha (Z), nebo plocha přestavby (P)	typ využití	orientační výměry (v m ²) a počty				podmínka - poznámka (změny oproti návrhu pro společné jednání)
		celková výměra plochy	celková výměra stavebních pozemků pro RD	průměrná výměra 1 stavebního pozemku pro RD *)	počet stavebních pozemků (RD *)	
Z01	HK					již zastavěno
Z02	HK	10 658				
Z03	HK	6 639				
Z04	HK	26 088				PRV
Z04b	HK					zrušeno
Z05 **)	SV	8 856	4 251	850	5	US1, HL
Z06 **)	SV	16 130	7 742	860	9	US2, HL
Z07	BV	2 257	2 257	1 129	2	
Z08	BV	9 989	9 989	1 427	7	zmenšeno, PRV
Z09a	BV	2 809	2 152	717	3	zmenšeno, PRV, BH
Z09b	BV	3 232	2 545	848	3	zmenšeno, PRV
Z10a	BV	939	939	939	1	zmenšeno, PRV
Z10b	BV	1 707	1 707	1 707	1	zmenšeno, PRV
Z11	BV	1 800	1 800	900	2	PRV
Z12	BV	2 451	2 451	1 226	2	PRV, BH
Z13	BV	1 013	1 013	1 013	1	PRV
Z14	BV	1 004	1 004	1 004	1	
Z15	BV	8 632	7 368	1 053	7	zmenšeno, PRV
Z16	BV	2 268	2 208	1 104	2	PRV, BH
Z17a**)	SV	35 288	15 880	882	18	zmenšeno, US3, PRV, HL
Z17b**)	SV	22 238	10 007	910	11	zmenšeno, US3, PRV, HL
Z18	BV	4 814	4 814	4 814	1	HL
Z19	RI	5 930				
Z20	DS	54 035				ve výstavbě, přel.II/101, I.et.
Z21	DS	2 523				ve výstavbě, přel.II/245, I.et.
Z22	DS	29 092				přel.II/101, II.et.
Z23	DS	4 494				zrušeno
Z24	DS	2 341				zrušeno
Z25	DS	4 346				přel.II/245,II.et.
Z26	PP	6 649				přel.II/245,II.et.
Z27	PP	235				část MK Brandýs
P01	OK	2 763				
P02	HK.1	102 034				
			78 127		76	

Poznámky – vysvětlivky zkratk:

- *) platí pro rodinné domy (RD) o jedné bytové jednotce (b.j.); v případě dvou nebo tříbytových RD je nutná větší výměra stavebního pozemku a počet pozemků i RD se sníží
- ***) předpokládaný (odhadovaný) podíl obytné funkce v plochách smíšených obytných venkovských 60 %
- PRV podmínka vyplývající z ochranného pásma produktovodu – viz kap. 4.2
- US(x) podmínka pořízení územní studie (pořadové číslo)
- HL podmínka ochrany před hlukem – viz kap. 6.6
- BH ve vzdálenosti 6m od břehové hrany vodního toku nesmí být umístována žádná stavba

Použité typy využití dle kódů:

- BV bydlení venkovské
- DS doprava silniční
- HK smíšené výrobní – obchodu a služeb
- OK občanské vybavení komerční
- PP vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
- RI rekreace individuální
- SV smíšené obytné venkovské

3.4 Bilance ploch bydlení ve vztahu k počtu obyvatel

Kromě vzniku nových rodinných domů ve vymezených zastavitelných plochách lze uvažovat s relativně velmi malým doplněním v prolukách stabilizované zástavby nebo formou přístaveb a nástaveb (cca 10 rodinných domů, resp. bytů). Z uvedeného vyplývá, že územní plán vytváří územní kapacitu pro výstavbu cca 90 rodinných domů v celé obci, což je v souladu s bilancovanou potřebou, která zahrnuje strategii postupného zpomalení nárůstu počtu obyvatel a dosažení cílové (dále již nezvyšované) velikosti sídla. Tato velikost se může v horizontu let 2035 – 2040 pohybovat kolem 1050 - 1080 obyvatel. Podrobněji viz kap. 22 části Odůvodnění.

3.5 Systém sídelní zeleně

V nezbytném rozsahu je vymezen systém sídelní zeleně, který je vytvářen plochami v typech:

- PZ vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
- ZO zeleň ochranná a izolační
- ZP zeleň přírodního charakteru
- ZZ zeleň – zahrady a sady

Použití uvedených typů ploch je zdůvodněno v kap. 21.2.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

4.1 dopravní infrastruktura

Osu silniční dopravní infrastruktury tvoří dálnice D10, procházející řešeným územím v katastrálních územích Zápy a Ostrov u Brandýsa nad Labem. Na silniční spojnici Záp s Brandýsem (stávající silnice II/101) je vybudována mimoúrovňová křižovatka (Exit 10),

sloužící pro připojení navazující silniční sítě a okolních sídel k dálnici, zejména Brandýsa n. L., Záp. Lázní Toušeň a Čelákovice. Řešeným územím dále prochází silnice II. třídy, a sice II/101 Brandýs n. L. – Zápy – Jirny a II/245 Brandýs n. L. – Lázně Toušeň – Čelákovice. Silniční síť je doplněna silnicemi III. třídy, a sice III/10160 Zápy – Kabelín, III/0103 Zápy – Radonice a III/01011 Zápy – směr Dřevčice (pouze krátký úsek k přemostění D10).

V souladu se Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje územní plán navrhuje přeložku silnice II/101, rozdělenou na 2 etapy výstavby:

- 1. etapa – jihozápadně od Ostrova ze stávající II/101 až ke křižovatce se silnicí III/0103 Zápy – Radonice; tato etapa je již ve výstavbě;
- 2. etapa – od křižovatky se silnicí III/0103 Zápy – Radonice s přemostěním dálnice D10 až po hranice k.ú. Zápy a k.ú. Dřevčice; tato etapa je ve fázi pokročilé investiční přípravy.

Rovněž v souladu se ZÚR územní plán navrhuje přeložku silnice II/245, též rozdělenou na 2 etapy výstavby:

- 1. etapa – od křižovatky přeložky II/101 se silnicí III/0103 Zápy – Radonice podél dálnice D10 k okružní křižovatce v Zápech u Exitu 10;
- 2. etapa – od okružní křižovatky v Zápech u Exitu 10 podél severního okraje zástavby až k napojení na stávající silnici III/10160 Zápy – Kabelín a dále rekonstrukce této silnice až do Kabelína na křižovatku se stávající silnicí II/245 Brandýs n. L. – Lázně Toušeň.

Kombinace uvedených 1. etap realizace přeložky silnice II/101 a přeložky silnice II/245 vytváří funkční propojení „obchvatu Záp“, který je již v současné době ve výstavbě. Jedná se v podstatě o etapové řešení pro část přeložky silnice II/101, která se po etapovém úseku přeložky silnice II/245 „vrátí“ na stávající trasu v místě okružní křižovatky u Exitu 10 na dálnici D10.. Díky tomuto řešení bude možné i před poměrně náročným pokračováním trasy „aglomeračního okruhu“ od křížení s dálnicí D10 až po západní okraj Brandýsa vyřešit obzvláště nevyhovující průtah této silnice, procházející zastavěným územím Záp.

Cílovým řešením v souladu se ZÚR Středočeského kraje je samozřejmě dokončení úplné přeložky silnice II/101 včetně obchvatu Brandýsa n. L. i úplné dokončení přeložky silnice II/245, která nabídne nové a kvalitní propojení Lázní Toušeň a Čelákovice na dálnici D10 i na budoucí „aglomerační okruh“. Tyto úpravy budou mít pozitivní vliv nejen na území městyse Zápy, ale především též na území Brandýsa nad Labem.

Do územního plánu je na základě stanoviska ministerstva dopravy zapracován záměr modernizace dálnice D10, spočívající zejména v rozšíření o jeden jízdní pruh v každém směru a úpravě nevyhovujících parametrů mimoúrovňových křižovatek. Tento záměr je zahrnut rovněž do seznamu veřejně prospěšných staveb.

V rámci jednání zástupců města Brandýs n. L. – St. Boleslav a městyse Zápy se zástupcem ŘSD ČR dne 2.7.2018 o otázkách koordinace dopravní koncepce v územních plánech obou sídel bylo doporučeno výhledově sledovat možnost úpravy křížení silnice II/101 (tzv. „aglomeračního okruhu“) a dálnice D10 v tom smyslu, aby bylo možné v místě křížení těchto významných tahů realizovat též rampy mimoúrovňové křižovatky, tedy aby bylo dosaženo dopravně „čistého“ řešení v umístění křižovatky v místě skutečného křížení. Důsledkem nevhodného umístění Exitu 10 v době před cca 40 lety (v návaznosti na původně sledovaný průtah silnice II/101 přes Zápy) je řešení, ve kterém vazby mezi „aglomeračním okruhem“ a dálnicí D10 bude nutné realizovat po cca 1,6 km dlouhé silnici vedené souběžně s dálnicí D10 k Exitu 10. Pro dopravně exponovaný vztah Brandýs nad Labem – Praha to znamená prodloužení cesty při použití obchvatu o cca 3 km; znamená to tedy značné snížení atraktivity budoucího obchvatu pro daný typ vztahů. Územní plán Zápy v souladu se

závěry uvedeného jednání z 2.7.2018 nabízí řešení v možnosti doplnit křižovatkové rampy pro přesun dálniční křižovatky z Exitu 10 do místa křížení, tedy do budoucího Exitu 8. Tím by došlo i k žádoucímu oddálení dálničních křižovatek vůči Exitu 14. Přitom by nemuselo dojít k úplnému uzavření a nevyužití ramp současné dálniční křižovatky Exit 10, ale naopak k jejich vhodnému začlenění do celého systému s propojením Exitů 8 a 10. Navrhované řešení územní plán Zápy vzhledem k technicky a investičně dosud nedostatečnému prověření zahrnuje do územní rezervy a popisuje následujícím funkčním schématem. V zásadě by se jednalo o jednu mimoúrovňovou křižovátku, zahrnující jak budoucí Exit 8, tak i současný Exit 10 s využitím výhodnosti obou poloh pro různé dopravní vztahy a s jejich vzájemným propojením, přičemž z pohledu dálnice by se z obou směrů jednalo vždy o dvě po sobě jdoucí odpojení z dálnice a poté jedno připojení, tedy z pohledu dálnice o bezpečný bezprůpletový systém s jednoduchým dopravním a informačním značením.

Vzhledem k tomu, že se v průběhu společného jednání o návrhu nového ÚP nepodařilo do ÚP Zápy zakotvit návrh na vybudování sjezdu a nájezdu z dálnice a na dálnici D10 ve směru na Mladou Boleslav v prostoru křížení dálnice D10 se stávající silnicí II/245, je jako alternativní návrh k prověření (prozatím pouze formou územní rezervy) na základě konzultace představitelů městyse Zápy a města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav navrženo propojení mezi stávající silnicí II/245 a dálniční křižovatkou Exit 10 podél severozápadní strany dálnice D10. Předpokladem je, že i toto propojení zkvalitní a zatraktivní dopravní vazby ve směru Čelákovice – Stará / Mladá Boleslav, Čelákovice – Praha i Čelákovice – Mělník tak, aby nevyužívaly průjezd zastavěným územím Záp, Brandýsa n. L. a Staré Boleslavi. Rovněž lze předpokládat, že toto propojení bude využitelné i pro část místních vztahů mezi Brandýsem n. L. a Starou Boleslaví, což by významně pomohlo pro zklidnění historických jader tohoto města, zejména centra Staré Boleslavi.

Se silniční dopravou (zejména po dálnici D10) souvisí ochrana okolního obytného území před hlukem. Požadavky a podmínky této ochrany jsou stanoveny v kapitole 6.6.



Územím městyse Zápy prochází v jeho severovýchodní části (podél silnice II/245) jednokolejná neelektrifikovaná železniční trať č. 074 Čelákovice – Brandýs n. L. – Neratovice. Na této trati na území Záp není žádná stanice ani zastávka a pro přímou obsluhu sídla trať nemá význam. Do budoucna je možné očekávat zrychlení a zintenzivnění provozu včetně možné elektrifikace s ohledem na žádoucí posílení využitelnosti této tratě ve vztazích veřejné dopravy mezi Brandýsem nad Labem a Prahou (ekologicky přínosné odlehčení dopravě autobusové). Je třeba řešit vyšší úroveň zabezpečení železničního přejezdu na stávající silnici III/10160.

Veřejná a kombinovaná doprava bude pro městys Zápy orientována na dopravu autobusovou s převažujícími vazbami do nejbližšího správního, školského a pracovištního centra, kterým je město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, a rovněž přímo do hlavního města Prahy. Časově bezkonkurenční vazbou k hlavnímu městu zůstane bezpochyby doprava individuální, směřující na koncový terminál trasy B metra na Černém Mostě s možností přestupu na metro systémem P+R. Dalším využitelným směrem v kombinaci s individuální i autobusovou dopravou může být do budoucna využití přestupu na železniční trať Čelákovice – Praha ve Mstěticích, za předpokladu vybudování vhodného terminálu u železniční stanice Mstětice. Výhodou železnice oproti metru je rychlejší a komfortnější dosažení centra hlavního města, případně jeho vzdálenějších partií v systému příměstské a městské železniční dopravy. Podmínkou je celková modernizace a zkapacitnění tohoto systému „budoucnosti“.

Doprava vodní se řešeného území týká pouze okrajově, neboť severovýchodní hranici tvoří břeh řeky Labe jako významné vodní cesty. Podnik PREFA PRO, a.s. (bývalé „Stavby mostů“), nacházející se na labském břehu, je vybaven přístavištěm pro překládku surovin a výrobků na nákladní lodě.

Doprava letecká se řešeného území přímo netýká. Nad územím městyse Zápy prochází přibližovací koridor ke vzletové a přistávací dráze vojenského letiště Praha – Kbely.

„Doprava v klidu“, neboli parkování a odstavy vozidel, je řešena v kapitole 6.5 - obecné požadavky na kapacitu a umístění odstavných a parkovacích míst.

4.2 technická infrastruktura

Řešeným územím prochází řada vedení technické infrastruktury nadřazeného významu s širokými ochrannými pásy, které jsou mimo jiné značným limitem rozvoje sídla. Tato vedení včetně příslušných ochranných pásem jsou zobrazena v koordinačním výkresu.

Z hlediska omezujících vlivů je nejvýznamnější **produktovod Čepro, a.s. DN 300** (trasa D 108) vedoucí v proluce nezastavěného území mezi Zápy a Stránkou na jedné straně a Ostrovem na straně druhé. Ochranné pásmo tohoto produktovodu je 300m na každou stranu od jeho osy. Toto pásmo zasahuje do velké části zastavěného území a do navrhovaných zastavitelných ploch **Z04, Z08, Z09a, Z09b, Z10a, Z10b, Z11, Z12, Z13, Z15, Z16, Z17a a Z17b**. Všechny tyto plochy, resp. jejich části, které se nacházejí v ochranném pásmu produktovodu, jsou podmíněčně využitelné. Podmínkou je souhlas provozovatele produktovodu vyplývající z ust. § 3 odst. 7 zák. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy. Souhlas provozovatele bude nebo nebude udělen ke konkrétním záměrům na základě odborných posudků, které přípustnost záměru (včetně případného stanovení technických podmínek) vyhodnotí z hlediska konkrétních geologických a hydrogeologických poměrů a z hlediska komplexního řešení rizik vyplývajících z provozu stávajícího produktovodu ve vztahu k navrhovanému záměru. Pozn.: Stanovení obecně platných podmínek využitelnosti

zastavitelných ploch v úrovni územního plánu není možné vzhledem k charakteru a míře podrobnosti územního plánu.

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, přičemž tato infrastruktura je budována a dimenzována s ohledem na plánovaný rozvoj. V rozvojových plochách budou postupně rozšiřovány sítě veřejného vodovodu a splaškové kanalizace, středotlakého plynu, rozvody elektrické energie, veřejného osvětlení a telekomunikací.

Podmínkou napojení rozvojových lokalit pro bytové i nebytové účely je zajištění dostatečné kapacity sítí veřejné infrastruktury. Nové rozvody sítí v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou realizovány výhradně podzemním (trubním a kabelovým) vedením, umístěným ve veřejně přístupných uličních profilech.

Veškeré objekty budou napojeny do centrální kanalizace zakončené na ČOV, případně jednotlivě do žump, výjimečně domovních ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí. Upřednostňuje se napojení do centrální ČOV. Žumpy ani domovní ČOV nejsou přípustné u nových lokalit, kde je technicky možné se na splaškovou kanalizaci napojit.

Likvidace komunálního odpadu, včetně sběru a zpracování tříděného a nebezpečného odpadu, je řešena na základě smlouvy s odbornou firmou, která odpad sváží, zpracovává a likviduje mimo území městyse Zápy.

4.3 občanské vybavení

Občanskou vybavenost komunálního charakteru tvoří obecní úřad, další prostory bývalého Charvátova statku sloužící ke kulturní, společenské a spolkové činnosti, ordinace lékařů, mateřská škola a hasičská zbrojnice. Charakter veřejné vybavenosti obecně prospěšného typu má stávající fotbalové hřiště s dalším sportovním zázemím.

Občanské vybavení komerčního typu (obchody a služby) lze realizovat za předpokladu splnění obecně závazných podmínek podle potřeb a konkrétních individuálních záměrů v plochách OK (občanské vybavení komerční), HK (smíšené výrobní – obchodu a služeb), SV (smíšené obytné venkovské) a omezeně též v plochách pro bydlení BV (bydlení venkovské). V plochách OS (občanské vybavení - sport) a OV (občanské vybavení veřejné) je možné komerční občanské vybavení realizovat jen jako doplňkovou součást k hlavnímu způsobu využití.

4.4 veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství je založena na vymezení a podpoře historických jader městyse, tj. původních návsi v Zápech, Stránce a Ostrově. Veřejná prostranství jsou vymezena plochami typu PZ (prostranství s převahou veřejné zeleně) a PP (prostranství s převahou zpevněných ploch. a územním plánem definována vymezením ploch veřejných prostranství v hlavním výkresu – typ bez kódu vymezený bílou barvou. Součástí veřejných prostranství jsou místní a účelové komunikace v intravilánu i extravilánu sídla, zařazené do ploch typu PP.

Základní charakteristikou veřejných prostranství je jejich trvalá veřejná přístupnost, bez ohledu na vlastnické vztahy k pozemkům.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

5.1 Konceptce uspořádání krajiny, ochrana přírody

Řešení krajiny vychází z principu ochrany a podpory jejích přírodních a estetických hodnot, kterých stávající převážně zemědělská a sídelní krajina příliš nenabízí. Na území městyse Zápy nelze mluvit ani o využití a zhodnocení břehů Labe, neboť stávající průmyslové areály sahají až k samým břehům řeky. Průchodný pás s břehovou zelení je jen cca 10 m široký. Hodnotu krajiny tvoří několik remízků a zejména snížená údolí kolem drobných vodotečí Zelenečského potoka a Svémyslické svodnice. Do značné míry izolované přírodní prvky jsou v návrhu propojeny biokoridory, jejichž systém je koordinován v nadmístním měřítku. Konceptce uspořádání krajiny je založena na stabilizaci stávajících a vymezení nových ploch a koridorů ekologicky stabilní a přírodě blízké zeleně. Tento systém je doplněn zelení sídelní.

Vymezení a případné založení (nefunkční části) systému ekologické stability zajišťuje uchování a reprodukci přírodního bohatství a příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny.

V rozsahu zakresleném v hlavním a koordinačním výkresu jsou vymezeny následující plochy změn v krajině:

plocha změn v krajíně (K)	typ využití	orientační celková výměra plochy (v m ²)	katastrální území	poznámka - důvod vymezení
K02	NP	6 136	Zápy	plocha mezi silnicí II/245, železnicí a dálnicí D10, součást LBK-2
K03	NP	7 465	Zápy	součást LBK-2
K04	NP	10 481	Zápy	součást LBK-2
K05	NP	29 776	Zápy	součást LBK-2
K06	NP	10 423	Zápy	součást LBK-2
K07	ZO	1 794	Zápy	ochranná zeleň u přeložky silnice II/245 - II.etapy
K09	ZO	6 009	Zápy	doprovodná zeleň mezi dálnicí a přeložkou silnice II/245 - I.etapa (2 díly)
K10	MN.z	34 364	Zápy	smíšená plocha nezastavěného území oddělující dopravní stavby, zástavbu a přírodní plochy
K11	MN.z	3 184	Zápy	dtto jako K10
K12	MN.z	21 966	Zápy	dtto jako K10
K13	NP	1 271	Ostrov u Brandýsa n. L.	součást LBK-5
K14	WT	1 430	Ostrov u Brandýsa n. L.	navrhovaná vodní nádrž na Svémyslické svodnici, součást LBK-5
K15	NP	4 725	Ostrov u Brandýsa n. L.	součást LBK-5
K16	NP	3 392	Ostrov u Brandýsa n. L.	součást LBK-5
K17	NP	1 493	Ostrov u Brandýsa n. L.	součást LBK-5
celkem:		143 909		

5.2 Územní systém ekologické stability

5.2.1 Širší územní vztahy a návaznost na okolní systémy ekologické stability

Na území městyse Zápy se vyskytuje jeden prvek nadregionálního systému ekologické stability, a to okrajově nadregionální biokoridor toku Labe.

Z hlediska vyšších typologických jednotek systému se zpracovávané území nachází v polabském biogeografickém regionu (1.7).

Území je možno charakterizovat jako zemědělsky intenzivně využívanou krajinu s nedostatkem přírodě blízkých ploch (vodních, lučních, lesních) a se zpravidla změněnými přírodními společenstvy, která jsou pod stupňujícím se antropogenním tlakem.

5.2.2 Aktuální stav krajiny a vymezení kostry ekologické stability

Aktuální stav posuzovaného území ovlivňuje především zemědělská výroba a dálnice procházející řešeným územím.

Pozemky, u nichž to terénní poměry dovolují, jsou téměř bez výjimky využívány jako orná půda. Meze jsou omezeny na úzké pruhy travního porostu pomísně s řídkým keřovým porostem. Druhové složení jejich rostlinných společenstev je v důsledku minimálních rozměrů mezí a hnojení polí silně změněné, takže meze zpravidla neplní úlohu stabilizátoru zemědělské krajiny.

Lesní porosty jsou v současné době zastoupeny na stráních nad Zelenečským potokem.

V krajině se běžně vyskytují ty druhy zvířat, které nejsou příliš citlivé na blízkost lidských sídlišť (pokud ji přímo nevyhledávají), jako zajíc, liška, hraboš polní, kunovité šelmy, srnčí zvěř. Z ptáků byli pozorováni bažant, koroptev, straka, káně lesní, špaček.

V řešeném území není zvláště chráněné území podle zákona č. 114/1992 o ochraně přírody a krajiny.

V území se vyskytují ochranná pásma vodních nádrží a toků a ochranná pásma lesního půdního fondu, tak jak vyplývají z příslušných zákonných předpisů.

Významné krajinné prvky ze zákona jsou na řešeném území lesy, rybníky a údolní nivy Labe a potoků.

Návrh územního systému ekologické stability

Soustava prvků ÚSES lokálního významu je navržena tak, aby zprostředkovala působení systému ekologické stability co nejdále do okolní krajiny. Z hlediska potřebných opatření k zajištění funkčnosti ÚSES na zpracovávaném území bude nejdůležitější založení biokoridorů.

Problémem je přerušení systému zastavěnou částí obce. Taktéž nadregionální biokoridor toku Labe nemá v k.ú. Zápy potřebné parametry a vzhledem k průmyslové zástavbě není jejich docílení prakticky možné.

Prvky lokálního ÚSES (biokoridory, biocentra) stabilizované (funkční) i navrhované v krajině a na okraji sídel jsou vymezeny v hlavním a koordinačním výkresu územního plánu celými plochami typu **NP – plochy přírodní** s příslušným označením prvku ÚSES. Při průchodu biokoridorů sídly není možné zajistit jejich plnou funkčnost, neboť procházejí např. oplocenými zahradami, sportovními plochami, stavebními pozemky rodinných domů apod. V těchto případech je lokální biokoridor vymezen plochami zeleně podél Zelenečského potoka a Svémyslické svodnice ve vzdálenosti 10m na obě strany od břehové čáry potoků. Jedná se o části ploch zeleně typu ZZ (zeleň – zahrady a sady), PZ (vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně), ZS (zeleň sídelní) a LE (plochy lesní).

Charakteristika navržených prvků ÚSES

Předkládaný návrh plánu systému ekologické stability zájmového území obsahuje celkem 7 prvků.

V dalším textu jsou uvedeny stručné charakteristiky jednotlivých prvků ÚSES na zájmovém území včetně označení předpokládaného cílového společenstva.

PRVEK: Lokální biocentrum		
Pořadové číslo: 1	k.ú. Zápy	
Skupina typů geobiocénů: 2AB3	Plocha v ÚP: NP	
Funkčnost: převážně funkční	Existenční stav: vymezené	
Popis:	Charakter lesního porostu (modřín, bříza, borovice, topol, dub, v severní části ovocný sad, v západní části lada s porostem keřů (šípek, bez , trnka).	
Cílový stav:	les s rozvolněnými skupinami keřů	
Návrh opatření:	Podpora cenných listnáčů	
Výměra v ÚP:	3,51 ha	

PRVEK: Lokální biokoridor		
Pořadové číslo: 2	k.ú. Zápy	
Skupina typů geobiocénů: 2AB3, 2BD3	Plocha v ÚP: NP	
Funkčnost: převážně nefunkční	Existenční stav: vymezené	
Popis:	Navržený prvek podél průmyslové zóny a obchodních center, polem k BC, dále podél polní cesty k dálnici a částečně lesním porostem k nadregionálnímu biokoridoru toku Labe.	
Cílový stav:	Liniová společenství s vysokou i nízkou zelení, lesní porost	
Návrh opatření:	Založit	
Výměra v ÚP:	7,96 ha	

PRVEK: Lokální biokoridor		
Pořadové číslo: 3	k.ú. Zápy, Stránka u Brandýsa nad Labem	
Skupina typů geobiocénů: 2C5, 2BD3, 2AB3	Plocha v ÚP: WT, MN.z, ZP, LE	
Funkčnost: částečně funkční	Existenční stav: částečně vymezené	
Popis:	Od Kabelína údolí přirozeně meandrujícího potoka s břehovými porosty, na přilehlých plochách výsadby keřů, biokoridor jde dále zastavěnou částí obce, nad hřištěm a za biocentrem pokračuje podél potoka.	
Cílový stav:	Liniová společenství s vysokou i nízkou zelení	
Návrh opatření:	Doplnit břehové porosty, omezit intenzivní zemědělskou výrobu na ploše podél potoka, v nefunkční části nad biocentrem založit.	
Výměra v ÚP:	5,76 ha	

PRVEK: Lokální biocentrum		
Pořadové číslo: 4	k.ú. Zápy	
Skupina typů geobiocénů: 2AB2, 2BC5	Plocha v ÚP: ZP, WT	
Funkčnost: funkční	Existenční stav: vymezené	
Popis: V jižní části širší údolí, směrem k severu rokle, převládají lesní porosty		
Cílový stav: les		
Návrh opatření: Hospodařit dle LHP, podpora listnatých porostů		
Výměra v ÚP: 6,95 ha		

PRVEK: Lokální biokoridor		
Pořadové číslo: 5	k.ú. Zápy, Ostrov u Brandýsa nad Labem	
Skupina typů geobiocénů: 2BC5, 2AB2	Plocha v ÚP: WT, ZP, ZZ,	
Funkčnost: částečně funkční	Existenční stav: částečně vymezené	
Popis: Svodnice mezi Svémyslicemi a Zápy. Ruderální bylinná společenstva, místy souvislý břehový porost.		
Cílový stav: Liniová společenství s vysokou i nízkou zelení		
Návrh opatření: Doplnit břehové porosty, založit		
Výměra v ÚP: 5,14 ha		

PRVEK: Nadregionální biokoridor		
Pořadové číslo: 6	k.ú. Zápy	
Skupina typů geobiocénů: 2BC4	Plocha v ÚP:	
Funkčnost: nefunkční	Existenční stav: v ÚP nelze vymezit	
Popis: Labe s přilehlými plochami		
Cílový stav:		
Návrh opatření: Nelze založit, průmyslová plocha		
Výměra v ÚP: neexistuje		

PRVEK: Lokální biocentrum		
Pořadové číslo: 7	k.ú. Ostrov u Brandýsa nad Labem	
Skupina typů geobiocénů: 2BD2	Plocha v ÚP: NP	
Funkčnost: funkční	Existenční stav: založené	
Popis: Založené biocentrum - remíz lesního charakteru u dálnice D10 s převládajícím dubem, habrem a lípou		
Cílový stav: les, louka		
Návrh opatření: pěstební opatření		
Výměra v ÚP: 1,81 ha		

5.3 Prostupnost krajiny a rekreace

Prostupnost krajiny je zajištěna pomocí silnic III. třídy, místních a účelových komunikací, pěších cest a cyklostezek. Rekreční využití ve volné krajině je zaměřeno na podporu pěší turistiky a cykloturistiky. Charakter pěšího (případně cyklistického) a rekreačního propojení ve volné krajině mají následující komunikace:

- Zápy od mostu přes dálnici směr Dřevčice s odbočením na Brandýs nad Labem (k Lidlu);
- Zápy od hřbitova směr Lázně Toušeň;
- Lázně Toušeň – křižovatka s II/101 - Zeleneč (v jižní části řešeného území, hlavní cyklostezka z Prahy do Pojizeří).

Doplňkově bude možné pro rekreační účely využívat též komunikace stávající i navrhované, vyplývající z řešení komplexních pozemkových úprav, a sloužící primárně k zajištění přístupnosti zemědělských pozemků.

Významným prostorem veřejné zeleně se společensko - rekreační funkcí v sídle je Zápská náves. Ke sportovně rekreačním účelům slouží zejména areál kolem fotbalového hřiště a sousedící vodní nádrže na Zelenečském potoce.

5.4 Ochrana před povodněmi

Záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území je stanoveno pouze pro tok řeky Labe, přičemž jeho rozsah na levém (zápském) břehu je minimální. Aktivní zóna Q100 prakticky nevystupuje z břehové čáry a záplavového území Q100 vstupuje ve velmi malém rozsahu do stávajícího průmyslového areálu (viz koordinační výkres).

Pro vodní toky Zelenečského potoka, Svémyslické svodnice a Ostrovského potoka nejsou zpracovány studie odtokových poměrů, tudíž není znám rozsah záplavového území ani hodnoty hladin povodňových průtoků. Nicméně na těchto tocích byly v minulosti zaznamenány krátkodobé lokální záplavy následkem přívalových dešťů. Ochrana před povodněmi by zde měla vycházet z případných záznamů o těchto událostech.

5.5 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nevyskytují ložiska nerostných surovin.

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ

ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

6.1 východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití

Rámcová kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §4 - §19 a dále ze standardizace, připravované a doporučené ministerstvem pro místní rozvoj.

6.2 definice pojmů

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat:

plocha -

je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem (vyjma veřejných prostranství) a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu;

stavební pozemek -

je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci;

stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;

stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích, v takovém případě je nutné předchozí sloučení pozemků;

zastavěná plocha stavby -

je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;

zastavěná plocha stavebního pozemku -

je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku;

maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku;

zpevněné plochy -

jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnovacích dlaždic;

minimální koeficient zeleně -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku

maximální výška zástavby –

je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty

střecha šikmá –

je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším

střecha plochá –

je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická

koridor dopravní a technické infrastruktury -

je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech souvisejících staveb a úprav (násypy, zářezy, odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkci v systému

nerušící funkce –

jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení včetně četnosti a druhu obslužné dopravy nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích

rodinný dům –

je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Za jeden rodinný dům se považuje i dům spojený jednou nebo dvěma protilehlými stěnami s jiným rodinným domem (dvojdům je tvořen dvěma rodinnými domy, řadová zástavba jednotlivými články rodinných domů);

bytový dům –

je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, pokud současně nespĺňuje definici pojmu „rodinný dům“.

6.3 obecné regulativy

Podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy.

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení). Stávající stavby, zařízení a činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později.

Případné nové stavby, umístěvané na stávajících stavebních pozemcích existujících staveb, stejně tak přístavby a nástavby k existujícím stavbám nesmí vyvolat překročení maximální intenzity využití pozemků předepsané pro daný typ plochy.

Současně v důsledku dostavby či přístavby nesmí dojít ke snížení podílu zeleně pod hodnotu předepsaného minimálního koeficientu zeleně. Pouze v případech, kdy předchozí stav, dosažený v souladu s předpisy a povoleními platnými v době jeho realizace, minimálního koeficientu zeleně pro danou plochu nedosahuje, je možné akceptovat podíl zeleně odpovídající dosavadnímu stavu stavebního pozemku (dostavbou či přístavbou nesmí dojít k dalšímu snížení dosavadního podlimitního podílu zeleně). V případech ploch HK.1 a HK.2 je možné akceptovat tzv. „náhradní výsadbu“ zeleně mimo vlastní plochu a stavební pozemek (areál) v souladu s podmínkami uvedenými v kap. 6.6 pro dané typy ploch.

Maximální výška zástavby je v případě přístaveb limitována výškou existující stavby, v ostatních případech regulativem maximální výšky zástavby pro daný typ plochy.

Využití ploch, resp. činnosti definované v podmínkách pro využití ploch jako přípustné, nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití. Mají charakter doplňujícího využití.

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v určeném, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud není v rozporu s hlavním využitím plochy, zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí.

V celém řešeném území městyse Zápy se nepřipouští stavby bytových domů a ubytoven ani změny v užívání stávajících staveb pro tyto účely.

6.4 zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé řešené (správní) území městyse Zápy je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR z důvodu existence jevu č. 102a – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území.

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona. Uvedené stavby lze umístit a povolit jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy;
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
- výstavba vedení VN a VVN;
- výstavba větrných elektráren;
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice ...);
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a více nad terénem;
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky);
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

6.5 obecné požadavky na kapacitu a umístění odstavných a parkovacích míst

Územní plán v souladu s ustanovením § 20 odst. 5 písm. a) vyhl. č. 501/2006 Sb. stanovuje, že na každém stavebním pozemku vymezovaném pro určitý záměr budou závazně dodrženy požadavky na umístění a počet odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, tj. ČSN 736110. V souladu s článkem 14.1.6 této normy územní plán určuje hodnotu součinitele vlivu stupně automobilizace pro celé území městyse Zápy a pro účely výpočtu potřebných kapacit s rezervou budoucího vývoje číslem 1,5, tj. 600 osobních aut na 1000 obyvatel.

Pro účely bydlení těmto požadavkům odpovídají následující počty odstavných stání (pro rezidenty):

Bytové domy:

Byt o jedné obytné místnosti	0,75	odstavných stání
Byt do 100 m ² celkové plochy	1,5	-“-
Byt nad 100 m ² celkové plochy	3,0	-“-

Rodinné domy:

Byt do 100 m ² celkové plochy	1,5	-“-
Byt nad 100 m ² celkové plochy	3,0	-“-

Výsledná hodnota potřebného počtu odstavných stání pro bytový dům nebo rodinný dům je součtem uvedené potřeby vztažené k jednotlivým bytům obsaženým v domě, zaokrouhleným na celá čísla nahoru. Potřebná odstavná místa pro rodinný dům je nutné zajistit na stavebním pozemku příslušného rodinného domu.

Pro účely bydlení uvedeným požadavkům odpovídá následující počet parkovacích stání (pro návštěvníky):

Na každých 13 předpokládaných obyvatel podle velikostní kategorie bytu připadá 1 parkovací stání. Výpočet je možné provést pro ucelený obytný soubor a parkovací stání je možné umísťovat na veřejných částech vnitřních komunikací souboru. Potřebný počet stání se zaokrouhluje na celá čísla nahoru.

Odstavná stání pro osobní automobily budou umístěna v integrované nebo samostatně stojící garáži, pod přístřeškem nebo na otevřené zpevněné ploše, a to na vlastním pozemku stavebníka. K odstavným stáním a garážím musí být zajištěn příjezd a

přístup z veřejné komunikace po zpevněných plochách, které budou součástí vlastního pozemku stavebníka.

Pro nebytové účely je vždy nutné splnit požadavky výše uvedené ČSN s použitím součinitele vlivu stupně automobilizace 1,5. Odstavná a parkovací stání je nutno umístit vždy na pozemku investora.

6.6 ochrana před hlukem

Návrhové plochy pro bydlení jsou pokud možno situovány mimo oblasti s možným negativním vlivem hluku. Problém může nastat v případě zastavitelných ploch Z05, Z06, Z17a a Z17b s navrhovaným využitím smíšeným obytným venkovským. Plocha Z05 může být zatížena nadměrným hlukem z přeložky komunikace II/245 a z plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb (HK). Plocha Z06 může být zatížena nadměrným hlukem z ČOV. Plochy Z17a a Z17b mohou být zatíženy nadměrným hlukem z dálnice D10, z přeložky komunikace II/245 a z plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb (HK). Plocha Z18 s navrhovaným využitím bydlení venkovské může být zatížena nadměrným hlukem ze stacionárních zdrojů hluku stávajícího průmyslového areálu. Pro všechny uvedené plochy proto platí podmínka, že v dalším stupni řízení o umístování staveb pro bydlení musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb dle platné legislativy v oblasti hluku (Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací).

Pro všechny uvedené plochy současně platí požadavky pořízení územních studií jako podmínky pro rozhodování – viz kap. 12. V zadání územních studií proto bude stanoveno, aby řešení územních studií vhodnou orientací objektů, jejich využitím a zastoupením ochranné zeleně maximálně zohlednilo požadavky ochrany obytných staveb před hlukem.

V případě marného uplynutí lhůty pro pořízení územních studií výše uvedená podmínka nezaniká a trvá i nadále – splnění hygienických limitů hluku bude třeba prokázat v rámci konkrétních řízení o umístění staveb.

6.7 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých typech ploch

Abecední seznam použitých kódů a jim odpovídajících typů ploch s rozdílným způsobem využití převážně v zastavěném území a v zastavitelných a přestavbových plochách:

BH	bydlení hromadné
BV	bydlení venkovské
DD	doprava drážní
DS	doprava silniční
HK	smíšené výrobní – obchodu a služeb
OH	občanské vybavení - hřbitovy
OK	občanské vybavení komerční
OS	občanské vybavení - sport
OV	občanské vybavení veřejné
PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
PZ	vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
RI	rekreace individuální
RZ	rekreace – zahrádkové osady
SV	smíšené obytné venkovské

TW	vodní hospodářství
VS	skladové areály
VT	výroba těžká a energetika
VZ	výroba zemědělská a lesnická
ZO	zeleň ochranná a izolační
ZZ	zeleň – zahrady a sady

Abecední seznam použitých kódů a jim odpovídajících typů ploch s rozdílným způsobem využití převážně v nezastavěném území:

AZ	zemědělské
LE	lesní
MN.z	smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní
NP	přírodní
WT	vodní plochy a toky
ZP	zeleň přírodního charakteru

Typy ploch převážně v zastavěném území, zastavitelných a přestavbových plochách:

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
BH	bydlení (§ 4)	bydlení hromadné

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- stávající bytové domy
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- doprovodné stavby související s bydlením
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

- nové bytové nebo rodinné domy
- výroba a skladování
- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 2 nadzemní podlaží + podkroví

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- nové stavební pozemky se vymežovat nebudou

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
BV	bydlení (§ 4)	bydlení venkovské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- doprovodné stavby související s bydlením
- rodinná rekreace
- nerušící obslužné funkce místního významu (za podmínek uvedených v § 4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost (za podmínek uvedených v § 21 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

- výroba a skladování
- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30 %

minimální koeficient zeleně

- 50 %

maximální výška zástavby

- 10 m pro střechy šikmé
- 8 m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- min. 800 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, 1200 m² pro rodinný dům s dvěma bytovými jednotkami a 1500 m² pro rodinný dům se třemi bytovými jednotkami; v případě dělení pozemku se stávajícím rodinným domem výměra pozemku se stávajícím rodinným domem po oddělení nesmí klesnout pod 800 m²

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
DD	dopravní infrastruktura (§ 9)	doprava drážní

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- obvod dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť, zařízení pro železniční dopravu
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- je dovoleno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí v'yměry pro v'ymezování stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
DS	dopravní infrastruktura (§ 9)	doprava silniční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- silnice II. a III. třídy a místní komunikace, které nejsou zahrnuty do jiných ploch (např. veřejných prostranství)
- doprovodné stavební konstrukce a vybavenost silnic, terénní úpravy (násypy, zářezy)

- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
HK	smíšená výrobní (§ 12)	smíšené výrobní – obchodu a služeb

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- areály lehké výroby a skladování, služeb a malé nebo střední komerce, splňující charakter nerušících funkcí dle výše uvedené definice tohoto pojmu
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- administrativní objekty
- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití
- bydlení pouze jako byt správce areálu

nepřípustné využití

- ostatní bydlení
- rekreace
- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- 12 m pro střechy šikmé
- 10 m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
HK.1	smíšená výrobní (§ 12)	smíšené výrobní – obchodu a služeb

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- areály lehké výroby a skladování, služeb a malé nebo střední komerce, splňující charakter nerušících funkcí dle výše uvedené definice tohoto pojmu
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- administrativní objekty
- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití
- bydlení pouze jako byt správce areálu

nepřípustné využití

- ostatní bydlení
- rekreace
- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 45%

minimální koeficient zeleně

- 20%

V případě, že není možné potřebný rozsah zeleně zajistit na stavebním pozemku, resp. ve stávajícím areálu investora, je možné v rámci vlastního stavebního pozemku (resp. areálu) investora realizovat zeleň s celkově nižší výměrou s tím, že zbývající výměru zeleně minimálně až do stanoveného koeficientu zeleně 20% investor zajistí

ve veřejném zájmu náhradní výsadbou funkční zeleně mimo vlastní areál, přičemž vždy platí, že ve vlastním areálu musí být realizována zezeň v podílu min. 10% jeho výměry. Další podmínky pro provedení náhradní výsadby jsou následující:

- náhradní výsadba bude zajištěna podle schváleného projektu sadových úprav v návrhových plochách dle územního plánu v kategorii ZO (zezeň ochranná a izolační), ZP (zezeň přírodního charakteru), NP (plochy přírodní), PZ (vybraná veřejné prostranství s převahou zeleně) a ZZ (zezeň – zahrady a sady), které se nacházejí uvnitř zastavěného území obce nebo v přímé návaznosti na zastavěné území nebo na zastavitelné plochy, a to buď:
 - na vlastních pozemcích investora, nebo
 - na pozemcích obce či jiné třetí osoby na základě smlouvy mezi investorem a vlastníkem těchto pozemků o realizaci a následné údržbě náhradní výsadby.

maximální výška zástavby

- 12 m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
HK.2	smíšená výrobní (§ 12)	smíšené výrobní – obchodu a služeb

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- areály lehké výroby a skladování, služeb a malé nebo střední komerce, splňující charakter nerušících funkcí dle výše uvedené definice tohoto pojmu
- zezeň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- administrativní objekty
- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití
- bydlení pouze jako byt správce areálu

nepřípustné využití

- ostatní bydlení
- rekreace
- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 15%

V případě, že není možné potřebný rozsah zeleně zajistit na stavebním pozemku, resp. ve stávajícím areálu investora, je možné v rámci vlastního stavebního pozemku (resp. areálu) investora realizovat zeleň s celkově nižší výměrou s tím, že zbývající výměru zeleně minimálně až do stanoveného koeficientu zeleně 15% investor zajistí ve veřejném zájmu náhradní výsadbou funkční zeleně mimo vlastní areál, přičemž vždy platí, že ve vlastním areálu musí být realizována zeleň v podílu min. 5% jeho výměry. Další podmínky pro provedení náhradní výsadby jsou následující:

- náhradní výsadba bude zajištěna podle schváleného projektu sadových úprav v návrhových plochách dle územního plánu v kategorii ZO (zeleň ochranná a izolační), ZP (zeleň přírodního charakteru), NP (plochy přírodní) , PZ (vybraná veřejné prostranství s převahou zeleně) a ZZ (zeleň – zahrady a sady), které se nacházejí uvnitř zastavěného území obce nebo v přímé návaznosti na zastavěné území nebo na zastavitelné plochy, a to buď:
 - na vlastních pozemcích investora, nebo
 - na pozemcích obce či jiné třetí osoby na základě smlouvy mezi investorem a vlastníkem těchto pozemků o realizaci a následné údržbě náhradní výsadby.

maximální výška zástavby

- 12 m pro střechy šikmé
- 10 m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
OH	občanského vybavení (§ 6)	občanské vybavení - hřbitovy

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- plochy, stavby a zařízení pro pohřebnictví
- pěší cesty
- obřadní a církevní stavby

přípustné využití

- zeleň veřejná – parkově upravená a izolační
- veřejná prostranství
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s daným typem občanského vybavení

nepřípustné využití

- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanoveno

minimální koeficient zeleně

- 20 %

maximální výška zástavby

- 10 m pro střechy šikmé
- 8 m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
OK	občanského vybavení (§ 6)	občanské vybavení komerční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- nákupní centra různých forem
- autosalony, autoservisy
- administrativní objekty
- výzkumná a technologická střediska
- prodejní a výstavní plochy
- bankovní a pojišťovací služby
- stravovací zařízení

přípustné využití

- občanské vybavení – veřejná infrastruktura, slučitelná s hlavním využitím
- hotely, penziony
- hasičské zbrojnice
- sběrný odpadových surovin
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury
- příslušné komunikace
- veřejná a izolační zeleň
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s daným typem občanského vybavení
- bydlení pouze jako byt správce areálu

nepřípustné využití

- ostatní bydlení
- rekreace
- výrobní a chovatelská činnost
- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35 %

minimální koeficient zeleně

- 40 %

maximální výška zástavby

- 12 m

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
OS	občanské vybavení (§ 6)	občanské vybavení – sport

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- plochy, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport s vyloučením sportů motoristických a sportů provozovaných se zvířaty

přípustné využití

- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s daným typem občanského vybavení
- obchodní (komerční) vybavenost a služby pouze doplňkového charakteru k hlavnímu využití
- bydlení pouze jako byt správce areálu

nepřípustné využití

- ostatní bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- ustájení zvířat
- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30 %

minimální koeficient zeleně

- 20 %

maximální výška zástavby

- 12 m pro střechy šikmé
- 9 m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
-------------------	--------------------------------------	-------------------

OV	občanské vybavení (§ 6)	občanské vybavení veřejné
-----------	-------------------------	---------------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- převážně nekomerční občanská vybavenost, sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením
- obchodní (komerční) vybavenost a služby jen doplňkového charakteru k hlavnímu využití
- bydlení pouze jako byt správce areálu

nepřípustné využití

- ostatní bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- ustájení zvířat
- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 12 m pro střechy šikmé
- 9 m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
PP	veřejná prostranství (§ 7)	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- veřejně přístupné plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí
- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejné komunikace

- polní cesty

přípustné využití

- dětská hřiště a malá sportoviště
- drobný mobiliář (lavičky, infopanely, stánky atp.)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jakékoli využití narušující nebo nesplňující charakter veřejného prostranství

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven
- v případě polních cest se preferují zpevněné, ale částečně propustné povrchy a ozelenění alejemi a doprovodnou vegetací s ekologicko-stabilizační, protierozní a izolační funkcí

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
PZ	veřejná prostranství (§ 7)	vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené
- drobné vodní plochy a toky
- veřejné komunikace

přípustné využití

- dětská hřiště a malá sportoviště
- drobný mobiliář (lavičky, infopanely, stánky atp.)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jakékoli využití narušující nebo nesplňující charakter veřejného prostranství

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 70 %

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
RI	rekreace (§ 5)	rekreace individuální

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- stavby a pozemky určené pro individuální rodinnou pobytovou rekreaci
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- doprovodné stavby související s individuální rekreací
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s individuální rekreací

nepřípustné využití

- výroba a skladování
- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 20 %
- v ploše Z19 budou umístěny maximálně dva rekreační objekty, zastavěná plocha v rámci plochy Z19 nepřekročí celkem 400 m²; další zastavování by kolidovalo s ochranou krajinného rázu
- ve stabilizované ploše RI na pozemku parc. č. 589/17 a části pozemku parc. č. 594/1 k.ú. Zápy se stanovuje celková maximální zastavěná plocha 100 m²

minimální koeficient zeleně

- 60 %
- v ploše Z19 bude navíc v maximální míře zachována vzrostlá zeleň vzhledem k poloze plochy ve volné krajině; vzrostlá zeleň pohledově zamezuje vstupu zástavby do širších krajinných kompozic

maximální výška zástavby

- 8 m pro střechy šikmé
- 5 m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- min. 800 m² pro novou zástavbu

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
RZ	rekreace (§ 5)	rekreace – zahrádkové osady

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- zahrádkové osady, zahrádkářské kolonie

přípustné využití

- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství
- vedlejší stavby související s rekreací
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s rekreačním využitím

nepřípustné využití

- bydlení
- pobytová rekreace
- výroba a skladování
- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 20 %

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 3 m pro střechy šikmé
- 2,5 m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
SV	smíšená obytná (§ 8)	smíšené obytné venkovské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení

- nerušící výroba (včetně zemědělské výroby) a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- doprovodné stavby související s bydlením
- rodinná rekreace
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost (za podmínek uvedených v § 21 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- min. 800 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, 1200 m² pro rodinný dům s dvěma bytovými jednotkami a 1500 m² pro rodinný dům se třemi bytovými jednotkami; v případě dělení pozemku se stávajícím rodinným domem výměra pozemku se stávajícím rodinným domem po oddělení nesmí klesnout pod 800 m²

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
TW	technické infrastruktury (§ 10)	vodní hospodářství

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- čistírny odpadních vod
- čerpací stanice odpadních vod
- vodní plochy – dočišťovací rybníky
- vodojemy, čerpací stanice a úpravní vody

přípustné využití

- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
- související administrativa

- ochranná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanoveno

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno

maximální výška zástavby

- není stanoveno

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
VS	výroba a skladování (§ 11)	skladové areály

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- velkoobchodní sklady a logistická centra
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- občanská vybavenost doplňkového charakteru k hlavnímu využití
- bydlení pouze jako byt správce areálu

nepřípustné využití

- ostatní bydlení
- rekreace
- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35 %

minimální koeficient zeleně

- 30 %

maximální výška zástavby

- 15 m

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
VT	výroba a skladování (§ 11)	výroba těžká a energetika

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- výrobní areály těžkého průmyslu
- stavby pro výrobu energie
- stavby pro materiálové či energetické zpracování komunálního odpadu, s nezbytným zázemím
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- stavby pro aplikovaný výzkum a vývoj
- stavby pro lehkou výrobu
- výrobní areály lehkého průmyslu a skladovací areály
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- občanská vybavenost doplňkového charakteru k hlavnímu využití
- bydlení pouze jako byt správce areálu

nepřípustné využití

- ostatní bydlení
- rekreace
- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35 %

minimální koeficient zeleně

- 30 %

maximální výška zástavby

- 15 m

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
VT.1	výroba a skladování (§ 11)	výroba těžká a energetika (plocha přestavby)

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- výrobní areály těžkého průmyslu
- stavby pro výrobu energie
- stavby pro materiálové či energetické zpracování komunálního odpadu, s nezbytným zázemím
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- stavby pro aplikovaný výzkum a vývoj
- stavby pro lehkou výrobu
- výrobní areály lehkého průmyslu a skladovací areály
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- občanská vybavenost doplňkového charakteru k hlavnímu využití
- bydlení pouze jako byt správce areálu

nepřípustné využití

- ostatní bydlení
- rekreace
- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35 %

minimální koeficient zeleně

- 20 %

maximální výška zástavby

- 15 m

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
VZ	výroba a skladování (§ 11)	výroba zemědělská a lesnická

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- výrobní a skladové areály zemědělské živočišné a rostlinné výroby
- garážovací a servisní základny zemědělské techniky
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související se zemědělskou výrobou a skladováním
- občanská vybavenost doplňkového charakteru k hlavnímu využití

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35 %

minimální koeficient zeleně

- 30 %

maximální výška zástavby

- 12 m pro střechy šikmé
- 9 m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
ZO	jiné využití (§ 3 odst. 4)	zeleň ochranná a izolační

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- významné plochy nebo pásy sídelní nebo extravilánové zeleně sloužící především pro využití izolační funkce zeleně při tlumení negativních účinků jiných činností a provozů
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- protihlukové valy a stěny
- drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- nepřípustné je oplocení pozemků vyjma oplocení za účelem pastvy, případně oplocení intenzivních ovocných sadů; zdůvodnění veřejného zájmu: oplocování pozemků ve volné krajině snižuje její prostupnost pro živočichy, narušuje organizaci ZPF a omezuje přístup k zemědělským pozemkům

- v ostatních případech není vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- 4 m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
ZZ	jiné využití (§ 3 odst. 4)	zeleně – zahrady a sady

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- významné plochy veřejně nepřístupné nebo omezeně přístupné zeleně v sídlech rekreačního nebo produkčního charakteru
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím
- pro plochy dotčené průběhem trasy produktovodu (viz koordinační výkres) platí, že v šíři 4 m na obě strany od trasy produktovodu nesmí být prováděny žádné práce nebo činnosti, jež by mohly vést k poškození dálkovodu (např. zemní práce, vysazování stromů, keřů, zřizování sadů a vinic)

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 5 %

minimální koeficient zeleně

- 80 %

maximální výška zástavby

- 4 m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

Typy ploch převážně v nezastavěném území:

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
AZ	zemědělská (§ 14)	zemědělské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- zemědělský půdní fond (ZPF)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- není vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10 m pro střechy šikmé
- 8 m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
LE	lesní (§ 15)	lesní

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- není vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10 m pro střechy šikmé
- 8 m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
MN.z	smíšená nezastavěného území (§ 17)	smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- zemědělský půdní fond (ZPF) včetně mimoprodukční funkce
- prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- stavby sloužící pro zemědělství a údržbu pozemků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- není vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10 m pro střechy šikmé
- 8 m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
NP	přírodní (§ 16)	přírodní

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- chráněná území přírody
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), zejména biocentra
- ostatní prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- nepřípustné je oplocení pozemků vyjma oplocení za účelem pastvy, případně oplocení intenzivních ovocných sadů; zdůvodnění veřejného zájmu: oplocování pozemků ve volné krajině snižuje její prostupnost pro živočichy, narušuje organizaci ZPF a omezuje přístup k zemědělským pozemkům
- v ostatních případech není vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4 m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
WT	vodní a vodohospodářská (§ 13)	vodní plochy a toky

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- vodní plochy a koryta vodních toků, jiné vodohospodářské využití

přípustné využití

- drobné stavby související s údržbou a užíváním vodních ploch a toků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- není vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4 m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
ZP	jiné využití (§ 3 odst. 4)	zeleň přírodního charakteru

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- ostatní prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití, které by vyvolávalo střety s hlavním nebo přípustným využitím

umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- nepřípustné je oplocení pozemků vyjma oplocení za účelem pastvy, případně oplocení intenzivních ovocných sadů; zdůvodnění veřejného zájmu: oplocování pozemků ve volné krajině snižuje její prostupnost pro živočichy, narušuje organizaci ZPF a omezuje přístup k zemědělským pozemkům
- v ostatních případech není vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 5 m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní plán Zápy stanovuje veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v následujícím rozsahu (viz též výkres veřejně prospěšných staveb):

VD1	přeložka silnice II/101, 2. etapa (přemostění dálnice D10 a plocha Z22);
VD2	přeložka silnice II/245, 2. etapa (plochy Z25 a Z26) a rekonstrukce stávající silnice do Kabelína až po křižovatku se stávající silnicí II/245;
VD3	propojení místních komunikací v Brandýse n. L. - ulic Zípecká a Průmyslová;
VD4	modernizace dálnice D10;

- VT1** nadzemní elektrické vedení 400 kV – TR Výškov – TR Čechy Střed (posílení v celé délce);
- VT2** ropovod Družba (přípolož / zkapacitnění v koridoru);

Veřejně prospěšné stavby s označením VD1, VD2, VT1 a VT2 jsou současně vymezeny jako veřejně prospěšné stavby v nadřazené dokumentaci – Zásadách územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. Stavba VD4 je do seznamu veřejně prospěšných staveb zařazena na základě požadavku ministerstva dopravy, obsaženém v jeho stanovisku v rámci společného jednání. VPS s označením VD3 je vymezena pouze v územním plánu Zápy.

Mezi veřejně prospěšné stavby územní plán již nezařazuje „silniční obchvat Záp“, který se skládá z 1. etapy přeložky silnice II/101 (plocha Z20) a 1. etapy přeložky silnice II/245 (plocha Z21) vzhledem k tomu, že tyto stavby včetně staveb souvisejících jsou již v realizaci.

Za součást uvedených veřejně prospěšných staveb jsou považovány i veškeré stavby, které s uvedenými stavbami funkčně souvisejí nebo je podmiňují (např. energetické přípojky, stavby odvodnění apod.), přičemž není podmínkou, aby byly obsaženy ve vymezené ploše nebo koridoru.

8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán Zápy nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Ve stanovisku orgánu ochrany přírody č.j. 153322/2018/KUSK ze dne 23.11.2018 z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu zadání územního plánu Zápy, příslušný orgán konstatuje, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu zadání územního plánu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti stanovené příslušnými vládními nařízeními.

To znamená, že není třeba územním plánem stanovovat kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán Zápy vymezuje plochu **územní rezervy R1**, skládající se ze čtyř oddělených částí, v prostoru kolem křížení dálnice D10 a přeložky silnice II/101 (tzv.

aglomeračního okruhu). Územní rezerva, označená jako R1, slouží k ochraně možnosti budoucího umístění staveb dopravní infrastruktury silniční – vybudování mimoúrovňové křižovatky v místě křížení dálnice D10 a aglomeračního okruhu, včetně případných vyvolaných úprav související silniční sítě. Toto řešení je koncepčně popsáno v kap. 4.1, včetně schématu. Vhodnost jeho prověření byla konstatována při konzultačním jednání o řešení dopravních vazeb nadmístního významu v rámci návrhu nového územního plánu Zápy a Změny č. 2 územního plánu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dne 2.7.2018 za účasti zástupců ŘSD, města Brandýs n. L. – St. Boleslav a městyse Zápy.

Jako **územní rezerva R2** je označen koridor k prověření možnosti silničního propojení stávající silnice II/245 a Exitu 10 komunikací vedoucí paralelně při severozápadní straně dálnice D10. Prověřit toto propojení v případě nemožnosti pokračování návrhu na vybudování jednosměrného připojení a odpojení z dálnice D10 v místě křížení se silnicí II/245 (které se ukázalo jako neprojednatelné) se dohodli zástupci městyse Zápy a města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v rámci společného jednání o návrhu ÚP Zápy. Tato paralelní komunikace by mohla mimo jiné přispět ke zklidnění historických jader Brandýsa n. L. a Staré Boleslavi.

Využitelnost územních rezerv pro možné budoucí využití je podmíněna změnou územního plánu, která převede plochy rezerv do ploch či koridorů dopravních staveb silniční a technické infrastruktury. Prověření potřebnosti této územní rezervy bude provedeno v rámci následných zpráv o uplatňování územního plánu.

11 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán Zápy nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci (DoP).

12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán Zápy vymezuje 3 plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Ve všech případech se jedná o zastavitelné plochy určené pro bydlení, zařazené do typu využití SV (smíšené obytné venkovské).

označení (název) územní studie	označení zastavitelné plochy	typ využití	celková orientační výměra (m ²)	podmínka
US1	Z05	SV	8 856	požadavky na řešení vlivů hluku
US2	Z06	SV	16 130	požadavky na řešení vlivů hluku
US3	Z17a, Z17b	SV	57 617	vyřešení střetu s produktovodem, požadavky na řešení vlivů hluku

Stanovení podmínek pro pořízení územních studií:

Součástí všech územních studií bude prověření možností účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky rodinných domů, pozemků zahrad a pozemky místních komunikací zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Dále bude prověřeno napojení stavebních pozemků na stávající technickou infrastrukturu městyse Zápy. V navrženém řešení budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch, včetně návrhu případných přeložek stávajících sítí. Územní studií bude prověřena možnost stanovení orientace staveb vůči veřejnému prostranství (stanovení uliční a stavební čáry a orientace střech), posouzení půdorysných tvarů staveb atd.

Součástí řešení všech územních studií (US1 pro plochu Z05, US2 pro plochu Z06 a US3 pro plochy Z17a a Z17b) bude návrh takových opatření, které by maximálně eliminovaly negativní vlivy hluku vůči obytným stavbám a obytnému prostředí, např. vhodnou orientací objektů, uplatněním objektů s nebytovým využitím jako protihlukové bariéry a vhodným řešením ochranné zeleně.

Součástí řešení územní studie US3 pro plochy Z17a a Z17b bude návrh odpovídající plochy veřejného prostranství - plochy veřejné zeleně v souladu s ustanovením § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tj. minimálně o výměře 1000 m² na každé 2 hektary plochy; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. U ostatních územních studií bude návrh veřejných prostranství proveden přiměřeně.

Součástí řešení územní studie US3 pro plochy Z17a a Z17b bude zohlednění požadavků vyplývajících z ochranného pásma produktovodu, které do ploch zasahuje. Zastavitelnost ploch, resp. jejich částí, nacházejících se v ochranném pásmu, je podmíněna souhlasem provozovatele produktovodu na základě ustanovení § 3 odst. 7 zák. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy. Další podmínky týkající se záměrů v ochranném pásmu produktovodu jsou uvedeny v kap. 4.2.

Výše uvedené požadavky a podmínky budou zapracovány do zadání územních studií.

Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti na 6 let od nabytí účinnosti územního plánu.

13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO

NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

Územní plán Zápy nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním a vydáním regulačního plánu.

14 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán Zápy stanovuje pořadí změn v území (etapizaci) pro plochy Z17a a Z17b následovně:

Vydání prvního rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury a staveb hlavních v ploše Z17b je podmíněno vydáním příslušných stavebních povolení a zahájením staveb technické a dopravní infrastruktury a staveb hlavních alespoň na 75% celkové výměry plochy Z17a.

15 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán Zápy nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

16 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní plán Zápy je vyhotoven ve 4 tištěných paré a je uložen na 4 ks CD. Výkresy jsou zpracovány v CAD systému MicroStation v měřítku 1 : 5 000, textová část územně plánovací dokumentace je zpracována v aplikaci Word jako dokument Microsoft Office. Územní plán je veřejně zpřístupněn internetovou prezentací výkresů a textů ve formátu PDF.

Výroková část obsahuje 56 listů (stran) textové části a 3 výkresy – výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb.

Odůvodnění obsahuje 45 listů (stran) textové části a 3 výkresy – koordinační výkres, výkres předpokládaných záborů půdního fondu a výkres širších vztahů.

Územní plán Zápy obsahuje celkem 101 listů (stran) textové části a 6 výkresů.

II. ODŮVODNĚNÍ

17 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

17.1 Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

Bude doplněno po projednání.

17.2 Uplatněné připomínky, vyhodnocení připomínek

Připomínky uplatněné ke společnému jednání a jejich vyhodnocení.

1. Ing. Helena Karasová, Na Pískách 136, Praha 6

Marta Šabartová, Kralovická 1400/7, Brandýs nad Labem

Jiří Poch, V Prokopě 1421/18, Čelákovice

MUDr. Marie Zítková, Brdlíkova 195, Praha 5

typ: PŘIPOMÍNKA

adresa: -

datum doručení: 8. 7. 2021

dotčené území: Plocha K05, K06

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-72516/2021

Důrazně protestujeme proti navrhovanému posunu pásu přírodní zeleně (NP) v lokalitě K05 a K06 směrem na jih. Pás zeleně v aktuálně platném ÚP je lineárně veden na jižním okraji skladových a komerčních areálů LIDL a TESCO, a to na pozemcích těchto firem (pozemky p.č. 673/21 a p.č. 705/1). Navrhovaná změna ÚP spočívá v posunu celého pásu zeleně směrem na jih, mimo pozemek fi LIDL na pozemky drobných vlastníků orné půdy (pomky p.č. 679, p.č. 706 a p.č. 707). Proti navrhované změně ÚP se důrazně ohrazujeme a žádáme ponechání pásu zeleně ve stávající stopě - na pozemcích fi LIDL. Pás zeleně ostatně slouží k odclonění skladových a komerčních objektů a jejich vlastníci by se na této kompenzaci měli podílet např. tím, že pás zeleně je veden přes jejich pozemky. Navrhovaná změna ÚP zhodnocuje pozemkové portfolio fi LIDL na úkor drobných sousedních vlastníků, Navrhovaná změna ÚP navíc mění dosud lineární průběh pásu zeleně a u jihozápadního okraje areálu LIDL (lokalita K06) pás zeleně nově vytváří dvě pravouhlé zatačky, což velmi limituje jeho funkci biokoridoru.

Vyhodnocení:

Návrh Územního plánu Zápy pozemky parc. č. 679, parc. č. 706, parc. č. 707 mění na plochy zemědělské. Pás zeleně (NP, LBK-2) je veden pozemkem parc. č. 673/1 v min. šíři 15 m od jižní hranice této parcely a dále celým pozemkem parc. č. 705/1.

2. Jan Lesňák, Olga Lesňáková

typ: PŘIPOMÍNKA
adresa: Zápy 74, 250 01 Zápy
datum doručení: 31. 5. 2021, 9.6.2021
dotčené území: plocha Z16, LBK-5
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-56851/2021, OSÚÚPPP-60986/2021

Jsme majiteli 2 stavebních pozemků v městysu Zápy. Pozemku parc. č. 88/2 a parc.č. 98/6 vše v obci a k.ú. Zápy, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, na LV č. 3913 vedeném pro k.ú. Zápy. Tyto pozemky jsme nabyli koupí od obce Zápy jako pozemky stavební a ve stávajícím Územním plánu obce Zápy jsou označeny jako OV- všeobecné obytné území. Jak jsme však zjistili z návrhu nového Územního plánu, zveřejněného dne 19. 5. 2021 na stránkách brandýsko.cz, naše pozemky jsou v návrhu nového územního plánu nově označeny jako ZZ – zeleň, zahrady. Tímto vyjadřujeme nesouhlas s novým označením ZZ a žádáme sjednání nápravy a zařazení zpět do původního označení, tj. kategorie všeobecné obytné území.

Vyhodnocení:

Návrh ÚP Zápy pozemky parc. č. 88/2 a parc. č. 98/6 mění na plochy SV – smíšené obytné venkovské. Pozemkem parc. č. 88/2 prochází ochranné pásmo Ostrovského potoka a to v šíři 6 m od břehové čáry viz stanovisko povodí Labe.

3. Sebestyén Gerecz, Silvie Gerecz

typ: PŘIPOMÍNKA
adresa: Chobotská 1728, 250 01 Brandýs nad Labem
datum doručení: 2. 6. 2021
dotčené území: plocha Z16, LBK-5
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-57831/2021

Dle stávajícího platného územního plánu sídelního útvaru Zápy, okres Praha - východ se pozemek parcel. číslo 98/1 v obci Zápy nachází částečně ve všeobecně obytném území, kód OV a částečně v „mimolesní veřejně přístupné zeleni“, kód VZ. Pozemek je částí uvnitř hranice zastavitelných ploch dle platného územního plánu. Dle navrhovaného územního plánu má být předmětný pozemek určen jako "zeleň - zahrady a sady", kód ZZ. Navrhovaný územní plán znemožní výstavbu na předmětném pozemku za jejímž účelem byl pořízován se znalostí platného územního plánu. Navrhujeme celý předmětný pozemek definovat jako "smíšené obytné venkovské", kód SV, stejně jako došlo k začlenění okolních pozemků do tohoto využití. Jako přílohu přikládáme výřez hlavního výkresu platného územního plánu a navrhovaného. Jako přílohu přikládáme i návrh umístění rodinného domu, který odpovídá charakteru území avkódu okolních území navrhovaným územním plánem tedy SV a jež je v souladu s platným územním plánem. Žádáme tedy o změnu navrhované definice pozemku parcel. číslo 98/1 ze ZZ na SV.

Vyhodnocení:

Návrh ÚP Zápy pozemky parc. č. 98/1 mění na plochy SV – smíšené obytné venkovské. Pozemkem parc. č. 98/1 prochází ochranné pásmo Ostrovského potoka a to v šíři 6 m od břehové čáry viz stanovisko povodí Labe.

4. Zemědělské družstvo Brandýs nad Labem

typ: PŘIPOMÍNKA
adresa: Zápská 1862, 250 01 Brandýs nad Labem
datum doručení: 8. 7. 2021
dotčené území: plocha Z26, PP, HK

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-72346/2021

Zemědělské družstvo Brandýs nad Labem, jako vlastník zemědělského areálu v obci Zápy se odvolává na projednávaný příslib daný zhotovitelem stavby označené jako "Přeložka 11/101 - část. obchvat Zápy", který byl v písemné formě předložen Obecnímu úřadu v Zápech dne 14.10.2020, který s požadavky zemědělského družstva souhlasil. Bohužel, přes tento příslib není v návrhu "Územního plánu Zápy" ze dne 19.5.2021 tento požadavek zemědělského družstva akceptován - (viz příloha č. 1). Z tohoto důvodu požadujeme, aby byl územní plán přepracován a za zrušení stávajícího vjezdu a výjezdu do areálu Zemědělského družstva Brandýs nad Labem bylo plně akceptováno, a do územního plánu zapracováno "Rozhodnutí" odboru dopravy Měst. úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ze dne 24.11.2020 sp. zn.: 00-27354/2020-MASPE, kterým se povoluje připojení pozemní komunikace na pozemcích p.č. 353/1, 353/2, 353/3, 353/5, 382/3 a 841 k silnici Č. 11/101 - nově vybudované okružní křižovatce p.č. 382/7, vše v k.ú. Zápy - (viz příloha Č. 2), bude nový vjezd a výjezd vyřešen novým trvalým napojením, které bude zcela odpovídat dříve předjednaným způsobem vč. jeho financování.

Vyhodnocení:

Zpracovatel prověří a upraví, dle dokumentace k územnímu řízení. Komunikace je možné umístit ve všech funkčních plochách. Konkrétní napojení bude řešeno v rámci podrobnější dokumentaci.

5. MERO ČR, a.s. + změna připomínky

typ: PŘIPOMÍNKA
adresa: Veltruská 748, 278 01 Kralupy nad Vltavou
datum doručení: 28. 6. 2021, 11.11.2021
dotčené území: území liniové technické infrastruktury

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-68755/2021, OSÚÚPPP-121341/2021

Sdělujeme Vám, že v uvedené oblasti se nachází naše zařízení: DOK (dálkový optický kabel), Ochranné pásmo ropovodu, Ropovod DN 500 Jako oprávněný investor dle § 23a zákona Č. 183/2006 Sb. uplatňujeme k návrhu územního plánu Zápy pro společné jednání tyto připomínky:

- 1) Do ÚPD požadujeme zakreslit ochranné pásmo ropovodu (300 m na každou stranu) stanovené vládním nařízením Č. 29/1959 Sb. (jak je stanoveno v

přechodných ustanoveních zákona Č. 161/2013 Sb.), kdy na provádění činností v ochranném pásmu ropovodu se použije zákon Č. 189/1999 Sb. a následně ČSN EN 14161 + A1 a CSN 65 0204. Koordinační výkres ochranné pásmo ropovodu neobsahuje. Uvedený jev poskytujeme v rámci územně analytických podkladů (naposledy květen 2020).

- 2) *V legendě koordinačního výkresu požadujeme opravit jev "produktovody ČEPRO" na "ropovod MERO". Zřejmě došlo k záměně uvedených dálkovodů.*

Vyhodnocení:

Požizovatel bere na vědomí. Požadavky budou v návrhu ÚP Zápy opraveny a zakresleny.

Poznámka:

Požizovatel na základě konzultací a dalších skutečností požádal pod čj. OSÚÚPP-113062/2021-SUBAN a sp. zn. OSÚÚPP-23323/2018-PERRE dne 20. 10. 2021 o změnu připomínky.

Změna:

Sdělujeme Vám, že v uvedené oblasti se nachází naše zařízení:

DOK (dálkový optický kabel), Ochranné pásmo ropovodu, Ropovod DN 500

Na základě Vaší žádosti o změnu vyjádření č.j. 2021/000580/1 ze dne 20.10.2021 a zaslaných podkladů vám sdělujeme, že s úpravami koordinačního výkresu provedenými po společném jednání, které jsme požadovali v uvedeném vyjádření, souhlasíme.

Vyhodnocení:

Na vědomí.

6. Pražské vodovody a kanalizace, a.s.

typ: PŘIPOMÍNKA
adresa: Ke Kابلu 971/1, 102 00 Praha 10
datum doručení: 31.5.2021, 2.6.2021
dotčené území: území liniové technické infrastruktury
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-56853/2021, OSÚÚPPP-57953/2021

Přes katastr obce Zápy vede námi provozovaný strategicky významný výtlačný řad (dále VŘ) ON 1600 (ocel, katodicky chráněný) nadregionálního významu. Jedná se o vodovodní přivaděč (v souladu s ČSN 73 6005 se jedná o řad I. kategorie, tzv. nadřazené vedení), který zásobuje hLm.Prahu a přilehlé obce pitnou vodou - cca 400 000 obyvatel. Při návrhu ÚPn požadujeme respektovat ochranné pásmo těchto řadů, které je včetně bezpečnostního pásma (dále OP) 5 m od vnějšího líce řadu na každou stranu.

Navržená sjezdová rampa a nájezdová rampa ze silnice 11/245 na dálnici Di O - "plocha Z23" kříží výše citovaný námi provozovaný vodovodní řad ON 1600. Řad ON 1600 vede v této zájmové lokalitě vrchem po mostovce (přes ul. Kralovická) a dále po nadzemních betonových blocích až ke stávající železniční dráze, kde jde teprve pod terén. Navržený sjezd, plocha Z23, je tedy značně problematicky realizovatelný, troufáme si říct až nerealizovatelný. S případnou přeložkou ON 1600 nesouhlasíme.

Vyhodnocení:

Plocha Z23 se ruší. Zpracovatel prověří a upraví požadavek respektovat ochranné pásmo výtlačného řadu ON 1600, které je včetně bezpečnostního pásma (dále OP) 5 m od vnějšího líce řadu na každou stranu.

7. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor investic a správy majetku

typ: PŘIPOMÍNKA SOUSEDNÍ OBCE
adresa: Masarykovo nám. 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
datum doručení: 16. 6. 2021
číslo jednací DO: interní sdělení
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-63744/2021

- 7.1. *Požadujeme kapacitní propojení od Čelákovic na kruhový objezd u Mercedesu tak, že tato propojka bude podmíněnou investicí pro stavby v průmyslových zónách (jak u „Mercedesu“, tak i „z Labe“);***

Vyhodnocení:

Nevyhovujeme. Požadavek jde zcela proti zájmům městyse Zápy.

- 7.2. *Doporučujeme prosadit nájezd na dálnici „u Labe“ s tím, že pokud nájezd bude zamítnut, pak považujeme za nutné propojit kruhový objezd u dálničního sjezdu na Prahu se silnicí od Čelákovic (souběžná komunikace podél dálnice ve směru na Prahu);***

Vyhodnocení:

Nevyhovujeme. Nájezd byl zamítnut, komunikace je vymezena jako územní rezerva, návrh by kolidoval s požadovaným koridorem pro rozšíření D10.

- 7.3. *Sjednotit podmínky využití jednotlivých funkčních ploch s plochami bezprostředně navazujícími na k. ú. Brandýs nad Labem (např. plocha prodejny a skladu LIDL apod.) – využití území, max. zastavěnost pozemků, min. zastoupení zeleně apod. – v ÚP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav uvedeno: maximální zastavěná plocha stavebního pozemku - 60%, minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku – 20%;***

Vyhodnocení:

Nevyhovujeme. ÚP Zápy nemusí být upravován podle regulativů sousední obce.

Napojení plochy Z18 na komunikace vymezené v k. ú. Brandýs nad Labem (dle Územního plánu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav napojení mezi plochami Z111 a Z257), popř. umožnění umístění komunikace v plochách ZP a NP.

Vyhodnocení:

Připomínka je bezpředmětná. Umístění komunikace v návrhu je v ploše SJ.

- 7.4. *Dále upozorňujeme, že nový územní plán Města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav bude mít zastavěnost v SK snižovanou na 50 %. Proto Vás prosíme o zohlednění souvisejících úprav návrhu Vašeho územního plánu.***

Vyhodnocení:

Nevyhovujeme. ÚP Zápy nemusí být upravován podle regulativů sousední obce.

8. Povodí Labe

typ: Přípomínka správce povodí
adresa: Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové
datum doručení: 15. 6. 2021
číslo jednací DO: PLa/2021/024084
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-63477/2021

- 8.1. ***ÚP vymezuje 26 zastavitelných ploch (Z01 – Z26), mezi které jsou zařazeny také plochy pro umístění silničních dopravních staveb nadmístního významu (Z20 – Z26). V rozvojových lokalitách budou postupně rozšiřovány sítě veřejného vodovodu a splaškové kanalizace. Podmínkou napojení rozvojových lokalit je zajištění dostatečné kapacity sítí veřejné infrastruktury.***

Vyhodnocení:

Přípomínce se nevyhovuje. Návrh je zpracován dle zákona. Není povinnost se napojovat na sítě veřejné infrastruktury.

- 8.2. ***Řešeným územím protékají drobné vodní toky Svémyslický potok (IDVT 10185631), Zelenečský potok (IDVT 10185632) a Ostrovský potok (IDVT 10182705) ve správě Povodí Labe, státní podnik.***

Dle § 49 vodního zákona může správce drobného vodního toku užívat pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 6 m od břehové čáry. Uvedené ochranné pásmo požadujeme z důvodu zajištění správy a údržby podél toků respektovat.

Vyhodnocení:

Projektant prověří a případně upraví.

- 8.3. ***Křížení staveb veřejné infrastruktury s tokem bude řešeno v souladu s ČSN 75 2130 „Křížení a souběhy vodních toků s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními“.***

Vyhodnocení:

Jedná se o obecné konstatování, které vyplývá z platných právních předpisů.

- 8.4. ***Dešťové vody ze zájmového území budou svedeny do toků v souladu s normou TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“ v max. množství 3 l/(s.ha). Případná retence bude dimenzována na pětiletý déšť o maximálním objemu (výpočet z dob trvání a intenzit návrhových dešťů).***

Vyhodnocení:

Jedná se o obecné konstatování, které vyplývá z platných právních předpisů.

Bude doplněno po projednání.

17.3 Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Bude doplněno po projednání.

18 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU

18.1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje ČR:

Územní plán Zápy je v souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 (schválena Vládou ČR 20.7.2009). Aktualizace č. 1 PÚR byla schválena Vládou ČR dne 15.4.2015 usnesením č. 276. Aktualizace č. 2 a 3 PÚR, týkající se konkrétních staveb v Jihomoravském a Zlínském kraji, byly schváleny Vládou ČR 02.09.2019 usneseními č. 629 a 630. Aktualizace č. 5 PÚR, týkající se přípravy vodohospodářských staveb k odvrácení důsledků sucha na Lounsku a Rakovnicku, byla schválena Vládou ČR dne 17.8.2020 usnesením č. 833. Aktualizace č. 4 PÚR byla schválena Vládou ČR dne 12.7.2021 usnesením č. 618, tato aktualizace je závazná od 1.9.2021. Tato aktualizace obsahuje řadu úprav textové i grafické části. Mimo jiné vymezuje specifickou oblast SOB9, zahrnující převážnou část území ČR, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Řešené území městyse Zápy je do této specifické oblasti zahrnuto. Řešené území je dle PÚR zařazeno do rozvojové oblasti Praha (OB1), charakterizované mimo jiné silnou koncentrací obyvatelstva. Řešeného území ÚP Zápy se netýkají žádné specifické úkoly, vyplývající pro danou rozvojovou oblast.

Z hlediska republikových priorit (kap. 2.2 PÚR ČR v aktualizovaném znění) se řešeného území týká následující priority (citace *modrou kurzívou* s označením příslušného článku dle PÚR). Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

ÚP Zápy vychází ze specifických hodnot venkovské sídelní struktury, kterou v řešeném území tvoří tři původní historická sídla s vlastními centrálními prostory. Tyto prostory (návsí) územní plán podporuje vymezením ploch veřejných prostranství se zastoupením zeleně a zpevněných ploch a s umožněním dalších vhodných aktivit. Kolem historických jader je rozvíjeno v přiměřené a tradiční formě bydlení s obslužnou funkcí základní občanské vybavenosti. Ekonomické aktivity jsou soustředovány v menší míře na okraji zástavby, ve větší míře až v lokalitách izolovaných od jádrového území městyse, navazujících na plochy obdobného využití v Brandýse nad Labem a v Lázních Toušeň. Je podporován charakter

tradiční zemědělské krajiny zejména důrazem na ochranu kvalitní zemědělské půdy. Přírodní hodnoty jsou podpořeny vymezením příslušných ploch zeleně a územního systému ekologické stability zejména ve snížených údolích kolem vodotečí, ale též novým vymezením kolem okrajů průmyslových a komerčních ploch.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

ÚP Zápy vytváří nároky na zábor ZPF pouze v nezbytně nutném rozsahu, přičemž oproti dosavadnímu ÚPSÚ Zápy dochází k nezanedbatelnému snížení těchto nároků.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména města a regionů, které představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

ÚP Zápy prostorově (věcně) a časově koordinuje rozvoj území např. v podmínce vyřešení střetu s ochranným pásmem produktovodu pro dotvoření kompaktního tvaru zástavby nebo podmíněností využití plochy Z04b realizací veřejně prospěšné stavby - 2. etapy přeložky silnice II/245. Koordinaci vztahů v území budou řešit též předepsané regulační plány a územní studie.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Městys Zápy leží v rozvojové oblasti Praha a lze konstatovat, že i v bezprostředním okolí hlavního města. Jeho území je výrazně poznamenáno lidskou činností, zejména vedením dálnice a vzdušných tras elektrické energie velmi vysokého a vysokého napětí. Další civilizační vlivy na krajinu mají rozsáhlé komerční, skladové a výrobní areály, navazující na zastavěná území Brandýsa nad Labem a Lázní Toušeň. Územní plán se orientuje na vytváření kompaktního tvaru sídel s využitím vnitřních proluk a naopak zamezení extenzivnímu rozšiřování zástavby do krajiny s nežádoucím důsledkem přibližování a nakonec srůstu sídel. Uplatnění zelených pásů je realizováno doplněním zeleně v kategorii ÚSES (biokoridory a biocentra) a dalších forem zeleně, především podél vodotečí. Větší uplatnění zelených pásů není možné s ohledem na ochranu vysoce kvalitního ZPF a s ohledem na technické bariéry.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Je respektována a rozvíjena síť stávajících účelových cest s kombinovanou funkcí pro zemědělskou a rekreační (zejména cyklistickou) dopravu. Územím městyse prochází významná cyklostezka z Prahy do Pojizeří, další trasy spojují Zápy s Brandýsem a s Dřevčicemi a rovněž s Lázněmi Toušeň. Na okraji řešeného území na levém břehu Labe je vedena významná polabská cyklostezka.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístění dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umístit tato zařízení souběžně.

Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

V ÚP Zápy jsou do konkrétních územních podmínek a funkčních etap výstavby promítnuty obchvaty sídel (Záp a Brandýsa nad Labem), tj. přeložky silnic II/101 (tzv. „aglomeračního okruhu“) a silnice II/245 v souladu s koncepcí stanovenou v ZÚR Středočeského kraje. Navíc ÚP Zápy navrhuje další úpravy nadmístního významu v podobě částečné křižovatky (doplnění sjezdové a výjezdové rampy směrem na Mladou Boleslav) v místě křížení dálnice D10 a stávající silnice II/245 a dále (formou územní rezervy) výhledové úpravy na křížení dálnice D10 s „aglomeračním okruhem“ (křižovatka Exit 8 – Exit 10). Nové úpravy jsou navrhovány v koridoru staveb stávajících, takže nedochází k nové fragmentaci krajiny, naopak k soustředění infrastruktury a jejích vlivů do již vymezených koridorů. Totéž platí i pro koridor přeložky dálkového produktovodu, který dnes vede prolukou v zástavbě. Jeho nová trasa je navrhována podél přeložky silničního „aglomeračního okruhu“. Ochrana před negativními účinky dopravy je promítnuta do podmínek využitelnosti smíšené obytné plochy (SV) Z17, jejíž severozápadní okraj zasahuje do ochranného pásma dálnice a je lemován přeložkou silnice II/245 (1. etapa). V podmínkách využití této plochy je prověřeno hygienických limitů hluku a podmínka pořízení územní studie, přičemž se předpokládá v pásu kolem dopravních staveb umístění staveb a zařízení s nebytovou funkcí, naopak vytvářených tak, aby plnily funkci protihlukové ochrany navazujícího obytného území.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Cílem již uvedených dopravních staveb v koridoru stávající dálnice a principů dle článku (23) je v souladu s prioritou dle článku (24) soustředění zejména tranzitní dopravy do stávajících koridorů a koridoru budoucího tzv. „aglomeračního okruhu“, a tím snížení dopravní zátěže v sídlech. Uvedené úpravy jsou nadmístního významu a jsou uvedeny v seznamu záměrů nadmístního významu, neuvedených v ZÚR.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje:

Přímo nadřazenou územně plánovací dokumentací je pro územní plán Zápy dokumentace Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. O vydání této dokumentace rozhodlo Zastupitelstvo kraje dne 19. prosince 2011. Vydání formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012, nabytí účinnosti 22. 2. 2012. ZÚR Středočeského kraje v současné době platí v právním stavu po vydání jejich 1. aktualizace. Předmětem 1. Akt ZÚR SK je řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. 1. Akt ZÚR SK byla pořizována na návrh oprávněného investora - Ředitelství silnic a dálnic ČR - v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona. O vydání 1. Akt ZÚR SK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015.

O pořízení 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen 2. Akt ZÚR SK) rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 054-12/2014/ZK ze dne 23.6.2014 a 27.6.2014.

Předmětem 2. Akt ZÚR SK bylo řešení soudy zrušených záměrů veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona.

Jedná se o následující záměry:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně,
- doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8.

Dne 30. 5. 2022 usnesením č. 027-16/2022/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 7. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tato aktualizace nabyla účinnosti dne 25. 8. 2022. Aktualizace řeší územní podmínky pro rozšíření vodárenské soustavy zejména v koridoru dálnice D3 s cílem vytvořit v rámci technické vodárenské infrastruktury předpoklady pro dlouhodobé zmírnění negativních dopadů sucha a nedostatku vody.

Na území městyse Zápy se nacházejí návrhové koridory nadmístního významu, vymezené v ZÚR Středočeského kraje. Tyto koridory jsou současně veřejně prospěšnými stavbami. Jedná se o (doslovné pojmenování dle ZÚR):

- **D063** - koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) obchvat Brandýsa nad Labem a Záp;
- **D134** – koridor silnice II/245: Zápy napojení na silnici II/101;
- **E02** – vedení 400 kV – TR Výškov – TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda – Zlosyň);
- **R01** – ropovod Družba (přípolož / zkapacitnění v koridoru).

Územím dále procházejí stabilizované trasy dopravní a technické infrastruktury, a sice:

- dálnice D10 včetně ochranného pásma;
- nadzemní el. vedení 400 kV, 220 kV, 110 kV včetně ochranných pásem;
- plynovody – tranzitní, další VVTL a VTL včetně ochranných pásem;
- dálkovody (produktovody, ropovod) včetně ochranných pásem;
- dálkový optický kabel MERO;
- dálková kanalizace ČEPRO;
- dálkové přivaděče pitné vody (nejdůležitější přivaděč Káraný – Praha DN 1600 vedený při dálnici D10 v ZÚR chybí, je převzat z ÚAP správního obvodu ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a z dosavadního ÚPSÚ Zápy).

Všechny tyto návrhové koridory a stabilizované trasy jsou zobrazeny v koordinačním výkresu. Návrhové koridory a stavby jsou dále zobrazeny v hlavním výkresu a ve výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření.

Priority územního plánování kraje vycházejí z celorepublikových priorit, stanovených v PÚR ČR. Z územně specifikovaných priorit se řešeného území městyse Zápy týká priorit:

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:

a) aglomerační okruh v úseku R7 – Říčany jako silnici vyšší třídy;

ZÚR Středočeského kraje vymezují úseky silnice II/101 jako tzv. aglomerační okruh, a třebaže se v současnosti jedná o silnici II. třídy, je v ZÚR charakterizována jako „silnice vyšší třídy“. To odpovídá jejímu významu nejen jako spojnice mezi „přípražskými“ urbanizačními a správními centry Středočeského kraje, ale též z jejího významu pro vztahy vůči těmto centrům tranzitní a pro distribuci cílové dopravy do různých částí hlavního města Prahy. Na tento význam reaguje ÚP Zápy mimo jiné vymezením územní rezervy pro budoucí přestavbu mimoúrovňové křižovatky aglomeračního okruhu s dálnicí D10, resp. přemístění „jádra“ této křižovatky do místa skutečného křížení těchto nadřazených dopravních tras mezinárodního a celostátního významu do km 8 na dálnici D10.

Pro rozvojové oblasti platí zejména následující priority:

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

...

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

ÚP Zápy tuto prioritu naplňuje využíváním a rozvíjením systémů dopravní a technické infrastruktury, jak je popsáno v příslušných kapitolách.

(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů ... a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.

Rozvoj dopravní infrastruktury nadmístního významu v návrhových prvcích i v důvodech vymezení územní rezervy směřuje ke zkvalitnění vazeb městyse Zápy i jeho širšího okolí (Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Lázně Toušeň, Čelákovice) k hlanímu městu Praze, přitom soustřeďuje maximum dopravních vztahů na technicky a kapacitně vyhovující trasy a omezuje dopravní zatížení na průtazích obytnými a historickými částmi sídel.

Ostatní priority uvedené v platných ZÚR Středočeského kraje se přímo území městyse Zápy netýkají.

18.2 s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán Zápy je v obecné rovině v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§18 a §19 stavebního zákona), neboť mimo jiné:

- směřuje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, např. vymezením veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury;
- konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, např. vymezením prvků ÚSES, respektováním ochranných pásem apod.;
- určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území;
- stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Územní plán směřuje k dosažení základního strategického cíle, kterým je podpora stávajícího osídlení a rozvoj bydlení v tradiční zástavbě formou rodinných domů venkovského charakteru, s odpovídající technickou a dopravní infrastrukturou, občanským

vybavením a dostatečnou kapacitou a kvalitou veřejných prostranství, včetně ploch pro každodenní rekreaci a sportovní vyžití, zejména dětí a mládeže. Využití nezastavěného území plní především funkci zemědělské prvovýroby a dále pak funkci přírodní, která je podpořena stabilizací prvků ÚSES regionální a lokální úrovně. Podporována je též rekreační funkce volné krajiny stabilizací cest, které mají účel hospodářský i turistický.

Architektonické a urbanistické hodnoty v území nejsou v žádném případě územním plánem dotčeny, naopak jsou přesněji identifikovány a chráněny. Jedná se zejména o nástroj - stanovení prvků prostorové regulace nové zástavby. Zastavitelné plochy pro bydlení nebo smíšené obytné funkce jsou vymezovány tak, aby logicky doplňovaly a zarovnávaly tvar sídla a navazovaly na jeho uliční strukturu. V žádném případě nelze dopustit proces přílišného přibližování zástavby sousedních sídel, nebo dokonce jejich srůstání.

18.3 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Základní data pořizování územního plánu Zápy (dále jen „ÚP Zápy“):

- | | |
|------------|--|
| 22.6.2017 | zastupitelstvo městyse Zápy rozhodlo o pořízení ÚP Zápy, určeným zastupitelem je starosta obce p. Vladimír Vlček. |
| 14.11.2018 | zastupitelstvo městyse Zápy jmenovalo určeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem nového územního plánu pro další funkční období – starostu obce p. Vladimíra Vlčka. |
| 15.11.2018 | bylo oznámeno projednávání návrhu zadání ÚP Zápy. |
| 10.12.2018 | vydal Krajský úřad Stč. kraje stanovisko č.j. 150454/2018/KUSK, ve kterém nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Zápy na životní prostředí. |
| 17.12.2018 | zastupitelstvo městyse Zápy schválilo projednané a upravené zadání ÚP Zápy. |
| 9.6.2021 | konalo se společné jednání o návrhu ÚP dle § 50 odst. 2 stavebního zákona. |
| 13.4.2022 | vydal Krajský úřad Stč. kraje stanovisko č.j. 044369/2022/KUSK, kterým potvrdil, že lze pokračovat v dalším postupu řízení o územním plánu |

Další bude průběžně doplňováno.

Územní plán Zápy, pokud jde o obsah a formu dokumentace i postup jejího pořizování, je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů - vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – v aktuálním znění těchto vyhlášek.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována k tomu oprávněnou osobou.

18.4 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Ve stanovisku orgánu ochrany přírody č.j. 153322/2018/KUSK ze dne 23.11.2018 z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu zadání územního plánu Zápy, příslušný orgán konstatuje, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu zadání územního plánu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti stanovené příslušnými vládními nařízeními.

Ve stanovisku krajského úřadu č.j. 150454/2018/KUSK ze dne 10.12.2018 uplatněnému k návrhu zadání územního plánu Zápy orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Zápy na životní prostředí (tzv. SEA).

Nebyl tedy naplněn žádný důvod pro zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanoviska dotčených orgánů doručených ke společnému jednání a jejich vyhodnocení.

9. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje – územní odbor Mladá Boleslav

typ:	STANOVISKO
adresa:	Laurinova ul. 1370/III, 293 05 Mladá Boleslav
datum doručení:	14. 6. 2021
číslo jednací DO:	HSKL-3075-2/2021-MB
naše číslo jednací:	OSÚÚPPP-62758/2021

9.1. K návrhu územního plánu:

Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.

9.2. K návrhu zadání regulačního plánu RP1:

Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány.

Při řešení zastavitelných ploch zohlednit další vývoj jak nových staveb, tak bývalých výrobních a skladovacích areálů především z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.).

Dále upozorňujeme, že na str. 56 v odst. e) je chybně uvedena obec Husinec.

9.3. K návrhu zadání regulačního plánu RP2:

Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný mimo

ochranná pásma nadzemních energetických vedení. S tímto souvisí i řešení odstavných a parkovacích ploch v nových rozvojových plochách, zejména u bytové výstavby. Při řešení zastavitelných ploch zohlednit další vývoj jak nových staveb, tak bývalých výrobních a skladovacích areálů především z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.).

Vyhodnocení:

Po dohodě s krajským úřadem byly zastavitelné plochy Z03 a Z04b vyjmuty ze zastavitelných ploch. Podmínka regulačního plánu tedy byla zrušena. Chyba na straně 56 bude opravena.

10. Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany

typ:	STANOVISKO
adresa:	Tychonova 1, 160 01 Praha 6
datum doručení:	2. 7. 2021
číslo jednací DO:	125042/2021-1150-OÚZ-PHA
naše číslo jednací:	OSÚÚPPP-71335/2021

- 10.1. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany ČR:**
- Ochranné pásmo letiště Kbely, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné projednat rovněž výstavbu vodních ploch, výsadbu vzrostlých dřevin, zakládání nových porostů, zakládání nových nebo rozšíření původních skládek, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů, realizaci staveb či zařízení tvořících dominanty v terénu, vysílačů, vzdušných vedení vn a vvn, fotovoltaických elektráren speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy) (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba, výsadba a ostatní uvedené činnosti omezeny nebo zakázány. Součástí OP letišť je OP se zákazem staveb. V tomto OP je zákaz realizace neleteckých staveb. (Výjimku, v mimořádném případě, může na základě komplexního posouzení povolit Ministerstvo obrany).
- 10.2. Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:**
- V řešeném území se nachází prostory MCTR (vojenský letecký okresek) - letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP – jev 102a). V tomto vymezeném území, které je shodné s horizontální hranicí vymezeného vzdušného prostoru určeného k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů – lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o

územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

- 10.3. Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:**
- **OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.**

Vzhledem k tomu, že ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (MO) a vzdušný prostor Ministerstva obrany (MO) se dotýkají celého katastrálního území Zápy, zapracujte tyto limity do grafické části např. formou následující textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu. "Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO a ve vzdušném prostoru MO".

- 10.4. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- **výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy**
- **výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů**
- **výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN**
- **výstavba větrných elektráren**
- **výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)**
- **výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem**
- **výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)**
- **výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)**

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

- 10.5. V textové části návrhu ÚP Zápy je sice informace o zájmovém území MO ČR zapracována, ale nepřesně a s již neplatnými údaji (např. jev 103 – ÚAP je nahrazen jevem 102a). Textovou část návrhu proto požadujeme upravit dle výše uvedených pokynů.

Vyhodnocení:

Pod legendu koordinálního výkresu projektant zpracuje poznámku: "Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO a ve vzdušném prostoru MO". „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb, jejichž výčet je v textové části ÚP“.

V textové části návrhu ÚP Zápy je sice informace o zájmovém území MO ČR zapracována, ale nepřesně a s již neplatnými údaji (např. jev 103 – ÚAP je nahrazen jevem 102a). Textovou část návrhu proto projektant upraví dle výše uvedených pokynů.

11. Ministerstvo průmyslu a obchodu – (hornictví)

typ: STANOVISKO
adresa: Na Františku 32, 110 15 Praha 1
datum doručení: 27. 5. 2021
číslo jednací DO: MPO 477298/2021
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-55643/2021

S návrhem Územního plánu Zápy souhlasíme.

Vyhodnocení:

Na vědomí.

12. Ministerstvo průmyslu a obchodu – (plynárenství) + změna stanoviska

typ: STANOVISKO
adresa: Na Františku 32, 110 15 Praha 1
datum doručení: 2. 7. 2021, 18.11.2021
číslo jednací DO: MPO 548045/2021, MPO 626371/2021
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-71253/2021, OSÚÚPPP-123902/2021

Návrh tvoří nové zastavitelné plochy přímo v ochranném pásmu produktovodů a to i přímo ve vzdálenosti blíže než 100 m od produktovodů, aniž by z odůvodnění bylo patrné, že zastavitelnost potvrdil provozovatel produktovodu a aniž by návrh uváděl jako podmínku zastavitelnosti sine qua non uváděl naplnění § 3 odst.7 zákona. Pro ochranné pásmo produktovodu (včetně jeho případných přeložek) platí v souladu s přechodným ustanovením zákona č.161/2013 Sb., kterým se měnil Zákon, také související omezení uvedená ve vl. nař. Č. 29/1959 Sb. a toto vl. nařízení zakazuje umístění jakýchkoliv objektů a souvislého zastavění vesnic do vzdálenosti 100 m od potrubí. Bez toho, aby byly kladně posouzeny technické a bezpečnostní podmínky v daném území provozovatelem podle § 3 odst. 7 zákona, nelze předpokládat zastavitelnost ploch a uvádět je do návrhu ÚP Zápy.

Návrh zcela bez odůvodnění a reálných informací a zcela beze zmínky o dohodě s provozovatelem produktovodu konstatuje, že 1/ vzhledem ke stáří a technickému stavu produktovodu je do budoucna možné uvažovat s dožitím a

ukončením jeho provozu, případně s přeložkou na náklady vlastníka provozovatele, v každém případě podle návrhu ÚP není povolena jeho rekonstrukce ve stávající trase". Takový přístup zjevně opomíná zájmy chráněné zákonem č. 189/1999 Sb., podle nějž je bezpečný a spolehlivý provoz produktovodu ve veřejném zájmu, jehož ochrana je v působnosti MPO. Územně plánovací dokumentace nemůže omezovat provozovatele stávajícího produktovodu v řádném plnění jeho zákonných povinností, pokud nebyla uzavřena příslušná smlouva, podle níž by provozovatel převzal závazek provést a financovat přeložku produktovodu v zájmu obce. Vzhledem ke všem souvislostem lze jen těžko očekávat, že by vlastník a provozovatel produktovodu mohl- při dodržení podmínek péče řádného hospodáře - vynaložit náklady na přeložku produktovodu z důvodu zájmu na zastavitelnosti obce a zvýšení hodnoty pozemků cizích osob v obci.

Návrh tvoří nově také koridor pro přeložku produktovodu ČEPRO vedoucího na řešeném území, aniž by z odůvodnění bylo patrné, že trasa koridoru byla odborně posouzena (např. územní studie), jako dostačující pro přeložku produktovodu. Grafická část u koridoru pracuje se šíří cca 160 m (v textové části popis není obsažen) - tj. cca 80 m na každou stranu od přeložky - což nesplňuje podmínku Zákona, který stanovil v přechodném ustanovení z.č. 161/2013 Sb), že ochranná pásma vzniklá podle nař. vlády Č. 29/1959 Sb. zůstávají nedotčena, tudíž ochranné pásmo produktovodu (včetně případné dílčí přeložky) činí 300 m na každou stranu, celkem tedy 600 m. Vzhledem k tomu lze jen obtížně předjímat resp. plánovat, že nově navržená veřejně prospěšná stavba Přeložka produktovodu ČEPRO VT3 je do tohoto koridoru reálně umístitelná. Návrh veřejně prospěšné stavby je v tomto kontextu bez vypracování příslušné územní studie a posouzení technické proveditelnosti ze strany provozovatele v souladu se zákonem, § 3 odst. 7 v rozporu s právními předpisy. Veřejně prospěšnou stavbu Přeložka produktovodu ČEPRO VT3 z návrhu je třeba vypustit to i proto, že není zahrnuta v nad řazené územně plánovací dokumentaci (ZUS, PUR).

Návrh obsahuje ve výrokové části i v odůvodnění a grafické části pojmy, které v souvislosti s produktovodem právně neexistují (bezpečnostní pásmo, bezpečnostní pás), tyto pojmy žádáme vypustit a užívat výlučně pojmy právně zavedené dle zákona (§3 odst. 3).

- 11.1. a) U veškerých ploch přestavby ležících v ochranném pásmu produktovodu (Z 11, Z08, Z15, Z09, Z21, K10, Z04a) je z důvodu pravdivosti a souladu s platnými právními předpisy - z.č. 189/1999 Sb., § 3, nezbytné výslovně uvést v tabulce na str. 11 podmínku, že pro všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu uvedené v § 3 odst. 7 zákona 189/1999 Sb., tj. stavební činnosti, umístování staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu platí, že pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí, udělí provozovatel produktovodu písemný souhlas. Souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.**
- b) text poznámky pod čarou u tabulky označený čtyřmi hvězdičkami vypustit nebo upravit do souladu s právní úpravou podmínek v ochranném pásmu produktovodu.**

**Podle kap. 4.2 na
niž poznámka odkazuje počítá s vyřešením "střetu zastavitelných ploch s
bezpečnostním
pásmem produktovodu" formou územní studie, která umožní příslušnému
stavebnímu úřadu
udělit pro umístění staveb v ochranném pásmu produktovodu výjimku. To je v
rozporu s § 3
odst. 7 zákona č 189/1999 Sb., který tuto možnost neposkytuje a jasně stanoví
podmínky.**

**c) u zastavitelných ploch blíže než 100 m k produktovodu změnit druh plochy ze
zastavitelné
na jiný vhodný druh.**

**Zdůvodnění: vzhledem k podmínkám stanoveným pro ochranné pásmo
produktovodu v době
jeho vzniku (zákaz souvislého zastavění vesnic do 100 m od produktovodu
podle vl.nař.**

**29/1959 Sb. § 5 ve vazbě na přechodné ustanovení k z.č. 161/2013 Sb.) je velmi
nepravděpodobné, že tyto plochy budou splňovat technické a bezpečnostní
podmínky pro
umístění staveb a to i v kontextu s posuzováním postupem podle § 3 odst. 7
zákona Č.
189/1999 Sb.)**

**11.2. Rozpor k bodu 3.3. celý text: V celém textu je chybně užíván právně neexistující
pojmem**

**"bezpečnostní pásmo či pás produktovodu", nahradit pojmem ochranné
pásmo.**

**Zdůvodnění: Tento pojem právně neexistuje. Zákon Č. 189/1999 Sb., o
nouzových zásobách
ropy stanoví ochranné pásmo produktovodu. Neexistující pojem bezpečnostní
pásmo je
nezbytné z celé textové i grafické části návrhu odstranit a nahradit jej pojmem
"ochranné
pásmo".**

**11.3. Rozpor k bodu 4.2., první odstavec: pojem "bezpečnostní pás či pásmo
produktovodu"**

**nahradit pojmem "ochranné pásmo produktovodu". Stejně je třeba učinit v
grafické části a
všude v textu návrhu.**

**Zdůvodnění: právní pojem "bezpečnostní pásmo produktovodu" v právních
předpsech
neexistuje. Z. č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, stanoví pro
produktovody
"ochranné pásmo produktovodu".**

**11.4. Rozpor - bod 4.2., druhý odstavec: vypustit celý druhý odstavec (na str. 16 i 17)
v celém**

**rozsahu a nahradit jej pravdivou informací pro veřejnost, "podmínkou umístění
staveb a**

**výkonu činností uvedených v § 3 odst.7. zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových
zásobách ropy**

**ve znění pozdějších změn v ochranném pásmu produktovodu je posouzení
podmínek**

**provozovatelem produktovodu podle § 3 odst. 7 zákona a v případě jejich
splnění udělení**

souhlasu provozovatele produktovodu, který v souhlasu zároveň stanoví

podmínky. Pokud nejsou podmínky splněny, souhlas nemůže být udělen a zastavitelnost plochy nelze realizovat".

Zdůvodnění: V odstavci je uvedeno, že zastavitelnost předmětných ploch je podmíněna územními studiem i a udělením výjimky stavebního úřadu z technických předpisů. Tato informace je v rozporu s § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. Vzhledem k aktuálně platné právní úpravě (od r. 2013) neexistuje oprávnění stavebního úřadu udělovat výjimky z technických předpisů ohledně umístování staveb v ochranném pásmu produktovodu. Tato možnost stavebního úřadu byla zrušena současně se zrušením vl. nař. č. 29/1959 Sb. .. Aktuálně platná právní úprava svěčuje posouzení technických a bezpečnostních podmínek z pohledu realizovatelnosti činností v ochranném pásmu produktovodů podle ust. § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb., výlučně provozovateli produktovodu. V odstavci je uvedeno, že produktovod prochází navrženými zastavitelnými plochami Z09, Z10, Z16 a Z17. Ve skutečnosti neprochází produktovod plochami, ale zastavitelné plochy jsou nově navrženy do existujícího ochranného pásma existujícího a provozovaného produktovodu. V odstavci je dále uvedeno: Vzhledem ke stáří a technickému stavu produktovodu je do

budoucná možné uvažovat s "dožitím" stávajícího vedení a ukončením jeho provozu, případně s přeložkou na náklady vlastníka a provozovatele. V každém případě není dovolena jeho rekonstrukce ve stávající trase, blokující logický územní rozvoj sídla. Případná přípustná rekonstrukce by musela být podmíněna takovým technickým řešením, které radikálním způsobem zúží rozsah bezpečnostního pásma a umožní standardní způsob zástavby rodinnými domy (např. vedení produktovodu v budoucím uličním prostoru standardní šíře). Tento text předjímá a navrhuje vlastníky pozemků v ochranném pásmu k porušování zákona č.

189/1999 SB., který ve svém § 3 ukládá vlastníkům pozemků povinnosti za účelem umožnění

umístění a provozování produktovodu tj. všech činností k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu produktovodu.

- 11.5. Rozpor - bod 4.2. druhý odstavec: Plochy Z09, Z10, Z16 a Z17 vyřadit ze zastavitelných ploch a označit je jako územní rezervu či jiným vhodným způsobem a neslibovat zastavitelnost na základě územní studie, když územní studie není oprávněna stanovit podmínky pro umístování staveb v ochranném pásmu produktovodu. Zdůvodnění: Navazuje na zdůvodnění rozporu 1, bod c. Zastavitelnost ploch je velmi nejistá a mohlo by vyvolat požadavky veřejnosti vůči schvalovateli ÚP k náhradě újmy z důvodu nezastavitelnosti pozemků.**

- 11.6. Nesoulad ke kap. 6.2 Definice pojmů: v definicích doplnit pojem "ochranné pásmo produktovodu, protože se dotýká řady ploch navržených v zákoně a zároveň v definici uvést podmínku zastavitelnosti odkazem na § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. Zdůvodnění: ochranné pásmo produktovodu není nikde v textové části uvedeno ani není nikde uvedeno, jaké podmínky v něm platí. A to ani odkazem na zákon.**

**Doporučujeme
doplnit pro přehlednost.**

11.7. Rozpor ke kap. 7 vymezení veřejně prospěšných staveb (str.St) Vypustit z textu VB-

přeložka produktovodu ČEPRO.

Zdůvodnění:

- přeložka není v nad řazené územně plánovací dokumentaci,
- uvolnění zastavitelné plochy v obci není právním titulem pro vyvlastnění práv na základě právních předpisů o vyvlastnění,
- koridor vymezený pro přeložku by měl být označen jako územní rezerva, protože nebyl podroben územní studii ani posouzení provozovatelem produktovodu podle § 3 odst.7 zákona 189/1999 Sb., tudíž není prokázáno najisto, že v tomto koridoru by stavba přeložky byla umístitelná při splnění technických a bezpečnostních podmínek
- koridor nemá šíři požadovanou pro ochranné pásmo produktovodu, jehož dílčí část by měla být přeložena a které činí podle přechodných ustanovení k zákonu č. 161/2013 SB. celkem 600 m (koridor má podle grafické části 160m celkem).

11.8. Rozpor ke kap. 10 odst. 3 (str.54): Odstavec upravující popis územních studií US 3,

US4, U55 a US6, které mají "vyřešit zastavitelnost ploch v bezpečnostním pásmu

produktovodu" je nutné vypustit v celém rozsahu pro rozpor z § 3 odst. 7 zákona č.

189/1999 Sb ..

Zdůvodnění: Navazuje na Rozpory Č. 1 a Č. 4 a jejich odůvodnění. Odstavec stanoví,

že uzemní studie US 3, US4, U55, US6 mají vyřešit střet s produktovodem, aniž by

zákon 189/1999 Sb. umožňoval vyřešit studií podmínky pro umístění staveb v ochranném pásmu produktovodu.

11.9. Rozpor k odůvodnění str 68: vypustit návrh přeložky produktovodu jako veřejně prospěšné

stavby a v celém textu opravit nesprávně užívaný pojem "dálkovody, a bezpečnostní pásma.

Pokud má zůstat prostor pro případnou budoucí přeložku produktovodu v územním plánu,

ponechat ji tam jako územní rezervu

11.10. Rozpor a k celé grafické části tj. koordinačním i hlavním výkresu:

a) označit všechny produktovody shodně ve výkresech i v legendě k výkresům jako

produktovody ČEPRO a provést je ve stejné barvě, současně jasně označit hranici jejich

ochranného pásma 300m na každou stranu.

Zdůvodnění: nyní je v legendě i výkresech použito více barev pro produktovod a označení

ochranného pásma není jednoznačné - - např. použito zmatečné označení "bezpečnostní

pásma plynovodu a produktovodu". Také ve výkresech uvedený pojem "ostatní produktovody" - byť jde o produktovody ČEPRO je zavádějící. Zákres

produktovodů ČEPRO

připojen ke stanovisku.

**b) nahradit pojem "bezpečnostní pásmo produktovodu" všude v v legendě i výkresové části
zákoným pojmem "ochranné pásmo produktovodu", značit jej o šíři 300m a jiné pojmy i vzdálenosti odstranit z důvodu zachování pravdivosti údajů ve výkresech.**

- 11.11. Rozpor ke koordináčnímu zakresu: vypustit označení ploch I09, I10, I16 I17 jako zastavitelných v ochranném pásmu produktovodu blíže než 100 m od trasy produktovodu, bez toho, aby byly posouzeny technické a bezpečnostní podmínky pro umístění staveb v tomto prostoru podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. Tyto plochy označit jako územní rezervu a neuvádět jejich vlastníky v omyl jejich zastavitelností. Tento rozpor se netýká částí plochy Z09 (p.č. 81/22, 81/19,81/20, 81/23,81/24,81/21) kde již provozovatel provedl individuální předběžné posouzení a kde je možné tyto pozemky zahrnout do ploch BV s podmínkou dodržení postupu podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. - tj. posouzení konkrétního záměru stavebníka provozovatelem produktovodu. Zdůvodnění viz textová část.**
- 11.12. Rozpor ke koordináčnímu výkresu: Dálkový kabel uvedený jako majetek ČEPRO této společnosti nepatří. Tuto nepravdivou informaci opravit v zakresu i legendě k němu. Zdůvodnění: nepravdivé informace je třeba uvést do souladu se skutečností.**
- 11.12. Rozpor ke koordináčnímu výkresu: Koridor pro přeložku označit jako územní rezervu, jinak je v rozporu se zákonem Č. 189/1999 Sb. stanoví pro dřívější produktovody zachování ochranného pásma vzniklého podle dřívějších předpisů. Ochranné pásmo produktovodu DN300 činí podle dřívějších předpisů 300m na každou stranu od produktovodu, tedy celkem 600 m, šíře koridoru však činí celkem 160 m. Nesplňuje tedy podmínku ochranného pásma produktovodu, proto by tento koridor v budoucnu nemusel budoucímu investorovi pro přeložení produktovodu postačovat a stavba přeložky dílčí části produktovodu by nemohla být v tomto koridoru povolena.**

Poznámka:

Pořizovatel na základě konzultací a dalších skutečností požádal pod čj. OSÚÚPP-113062/2021-SUBAN a sp. zn. OSÚÚPP-23323/2018-PERRE dne 20. 10. 2021 o změnu stanoviska.

Změna stanoviska:

S návrhem ÚP Zápy souhlasíme bez připomínek.

Odůvodnění: Veškeré nedostatky v textové a v grafické části dokumentace, na něž jsme upozornili v doplňujícím stanovisku ze dne 7.7.2021, č.j. 552425/2021 (nesprávná terminologie v textové i v grafické části, nedostatečně stanovené podmínky využití staveb v ochranném pásmu produktovodu, vypuštění návrhu přeložky produktovodu jako veřejně prospěšné stavby a označení jako územní rezervy, vypuštění označení ploch Z09, Z10 a Z17 jako zastavitelných blíže než 100m od trasy produktovodu) byly odstraněny.

Vyhodnocení:

Na vědomí.

13. Ministerstvo životního prostředí

typ: STANOVISKO
adresa: Vršovická 65, 100 10 PRAHA 10
datum doručení: 7. 7. 2021
číslo jednací DO: MZP/2020/500/1246
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-71611/2021

- 13.1. V území obce Zápy se nevyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů. Z tohoto důvodu nemáme proti návrhu územního plánu Zápy žádné námítky.**

Vyhodnocení:

Na vědomí.

14. Ministerstvo dopravy

typ: STANOVISKO
adresa: nábrž. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
datum doručení: 7. 7. 2021
číslo jednací DO: MD-21083/2021-910/2
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-71914/2021

- 14.1. Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Zápy a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.**

Vyhodnocení:

Na vědomí.

- 14.2. Z hlediska drážní a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Zápy a požadavky neuplatňujeme.**

Vyhodnocení:

Na vědomí.

- 14.3. Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy nesouhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Zápy:**

- 1) Nesouhlasíme s návrhem vybudování sjezdu a nájezdu z/na dálnici D10 v prostoru křížení se stávající silnicí II/245.*

Vyhodnocení:

Akceptováno. Sjezd i nájezd se ruší.

- 2) Nesouhlasíme s vymezením rozvojové plochy Z04b a se zpracováním regulačního plánu RP2.*

Vyhodnocení:

Akceptováno. Plocha Z04b se ruší.

- 3) Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Zápy za následujících podmínek: Požadujeme pro záměr modernizace dálnice D10*

vymezit koridor pro veřejně prospěšnou stavbu (dále jen „VPS“) jehož hranice budou vedeny po obou stranách dálnice ve vzdálenosti minimálně 25m vně od osy přilehlého jízdního pásu dálnice, v prostoru mimoúrovňových křižovatek (dále jen „MÚK“) požadujeme koridor rozšířit a hranici koridoru vymezit ve vzdálenosti 25 m vně od osy upravované větve křižovatky

Vyhodnocení:

Zpracovatel prověří a upraví, dle požadavku.

Ad1). ad2) a ad3) V řešeném území sledujeme záměr modernizace dálnice D10 spočívající zejména v rozšíření o jeden jízdní pruh v každém směru a úpravě nevyhovujících parametrů mimoúrovňových křižovatek (dále jen „MÚK“). Modernizace dálnice byla prověřena v technické studii " D10 modernizace EXIT 0 - EXIT46" (Valbek spol.s.r.o., 09/2019). V současné době je záměr posuzován z hlediska vlivu na životní prostředí. Ve zpracované studii nebyly prověřeny návrhy na přemístění stávající MÚK do polohy křížení dálnice se záměrem přeložky silnice II/101. Případná možnost přesunu MÚK souvisí s přípravou přeložky silnice II/101 a v záměru modernizace dálnice D10 není s touto možností uvažováno. Vzhledem k výše uvedenému nesouhlasíme s návrhem vybudování sjezdu a nájezdu z/na dálnici D10 v prostoru křížení se stávající silnicí II/245. Návrh je v rozporu s ustanovením ČSN 616101 ohledně vzájemné vzdálenosti křižovatek. S možností takového napojení by bylo možné uvažovat pouze za podmínky realizace MÚK Zápy v nové poloze, v prostoru křížení s plánovanou přeložkou silnice II/101 a při zrušení stávající MÚK. (příloha - situace úpravy MÚK - TES). V souvislosti s návrhem úpravy větve MÚK nesouhlasíme s vymezením rozvojové plochy Z04b a se zpracováním regulačního plánu RP2. Rozvojová plocha Z04b je v přímém konfliktu se záměrem modernizace dálnice D10.

15. Ministerstvo vnitra – odbor správy majetku

typ:	STANOVISKO
adresa:	P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4
datum doručení:	2. 7. 2021
číslo jednací DO:	MV-136115-12/OSM-2018
naše číslo jednací:	OSÚÚPPP-71469/2021

15.1. V kapitole 4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, bod 4.1 dopravní infrastruktura (strana 12-15) považujeme za nezbytné upozornit na to, že uvažované křížení okružní silnice II/101 a dálnice D10, dle uvedených podkladů neodpovídá platným právním a technickým předpisům a z tohoto důvodu je křížení nerealizovatelné.

15.2. Dálniční křižovatka musí splňovat podmínky příslušných právních a technických předpisů.

Vyhodnocení:

Zpracovatel prověří a upraví, dle požadavku soulad s příslušnými právními a technickými předpisy k uvažovanému křížení okružní silnice II/101 a dálnice D10 v podrobnosti územně plánovací dokumentace.

16. Krajská hygienická stanice středočeského kraje se sídlem v Praze

typ: STANOVISKO
adresa: Dittrichova 17, 128 01 Praha 2
datum doručení: 9. 7. 2021
číslo jednací DO: KHSSC 25285/2021
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-73052/2021

- 16.1. *Vzhledem k tomu, že plocha Z17 – smíšené obytné venkovské (SV) může být zatížena nadměrným hlukem z dálnice D10, z přeložky komunikace II/245 a z plochy – smíšené výrobní - obchodu a služeb (HK), musí se u plochy Z17 v dalším stupni řízení prokázat splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb.***

Vyhodnocení:

Zpracovatel doplní do podmínek plochy Z17 požadavek na splnění hygienických limitů.

- 16.2. *Vzhledem k tomu, že plocha Z05 – smíšené obytné venkovské (SV) může být zatížena nadměrným hlukem z přeložky komunikace II/245 a z plochy – smíšené výrobní - obchodu a služeb (HK), musí se u plochy Z05 v dalším stupni řízení prokázat splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb.***

Vyhodnocení:

Zpracovatel doplní do podmínek plochy Z05 požadavek na splnění hygienických limitů.

- 16.3. *Vzhledem k tomu, že plocha Z06 – smíšené obytné venkovské (SV) může být zatížena nadměrným hlukem z ČOV, musí se u plochy Z06 prokázat splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb.***

Vyhodnocení:

Zpracovatel doplní do podmínek plochy Z06 požadavek na splnění hygienických limitů.

- 16.4. *Upozorňujeme, že u umístování budoucí zástavby na ploše Z18 – bydlení venkovské (BV) je třeba zohlednit přítomnost stacionárních zdrojů hluku u stávajícího průmyslového areálu, tak aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb dle platné legislativy v oblasti hluku (Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací).***

Vyhodnocení:

Zpracovatel doplní do podmínek plochy Z18 požadavek na splnění hygienických limitů.

- 16.5. Součástí řešení územní studie US6 pro plochu Z17 bude návrh takových opatření, aby byly splněny požadavky hygienické ochrany před negativními vlivy hluku ze silniční dopravy po dálnici D10 a přeložce silnice II/245.**

Vyhodnocení:

Zpracovatel doplní do podmínek územní studie US6 požadavek: Součástí řešení územní studie US6 pro plochu Z17 bude návrh takových opatření aby maximálně eliminovali negativní vlivy hluku ze silniční dopravy.

17. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Odbor správy majetku, Oddělení správy nemovitého majetku

typ: STANOVISKO
adresa: Na Banich 1535, 150 00 Praha 5- Zbraslav
datum doručení: 4. 6. 2021
číslo jednací DO: KRPS-116771-1/ČJ-2021-0100MN
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-59319/2021

Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu územního plánu Zápy připomínek.

Vyhodnocení:

Na vědomí.

18. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí + změna stanoviska

typ: KOORDINOVANÉ STANOVISKO
adresa: Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
datum doručení: 28. 6. 2021, 27. 7. 2022
číslo jednací DO: OŽP-52289/2021-HUZIV, OŽP-81762/2022-HAMEV
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-68653/2021, OSÚÚPPP-85681/2022

18.1. Orgán státní správy lesů (SSL):

Bez připomínek.

Vyhodnocení:

Na vědomí.

18.2. Orgán ochrany přírody a krajiny:

V souladu se stanoviskem zdejšího orgánu ochrany přírody a krajiny a nadřízeného správního orgánu ke změně č. 5 ÚPSÚ Zápy nesouhlasíme s plochou BV na pozemku parc.č. 40/2 a nezastavěné části pozemku parc.č. 40/1, k.ú. Zápy. Plocha je navíc označena jako stávající. Dále plocha nerespektuje lokální biokoridor podél vodního toku, požadujeme vymezení prvku ÚSES v širší odpovídající vymezení v ÚAP (na levém břehu vodoteče min. 15 m od koryta).

Z grafické části předložené dokumentace nejsou jasné patrné hranice prvků územního systému ekologické stability, požadujeme je vylíčit. V ploše RI (individuální rekreace) na pozemku parc.č. 662, k.ú. Zápy, která je označena jako návrhová, jsou stávající rekreační objekty. Pozemek je součástí významného krajinného prvku registrovaného orgánem ochrany přírody (VKP č. 8 „Zelenečský potok“). Požadujeme do regulativů ÚP pro tuto plochu uvést, že v ploše nebudou umístěvány další objekty a bude v maximální míře zachována vzrostlá zeleň; pro jakékoliv zásahy včetně kácení zeleně je třeba vyžádat si stanovisko zdejšího orgánu ochrany přírody k zásahu do významného krajinného prvku dle ust. § 4 odst. (2) zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Jedná se o plochu ve volné krajině, její další zastavování koliduje s ochranou krajinného rázu, vzrostlá zeleň pohledově zamezuje vstupu zástavby do širších krajinných kompozic.

Vyhodnocení:

Požadavku se vyhovuje. Zpracovatel upraví, dle požadavku: vymezí prvek ÚSES v širší odpovídající vymezení v ÚAP (na levém břehu vodoteče min. 15 m od koryta) na pozemcích 40/1 a 40/2.

Do regulativů pro plochu Z 19 projektant doplní následující: v ploše budou umístěny max. dva rekreační objekty, každý o **zastavěné ploše max...** a bude v maximální míře zachována vzrostlá zeleň. Jedná se o plochu ve volné krajině, její další zastavování koliduje s ochranou krajinného rázu, vzrostlá zeleň pohledově zamezuje vstupu zástavby do širších krajinných kompozic. Zpracovatel prověří další specifické regulativy pro plochu Z19.

18.3. Vodoprávní úřad:

18.3.1. Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území.

18.3.2. Nové objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na centrální ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí v obci. ČOV musí být dostatečně kapacitní, je třeba zajistit dostatečný bilanční příslib vody.

18.3.3. odkanalizování a zásobování vodou určené územním plánem musí být v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací, který zajišťuje, zpracovává a schvaluje kraj v samostatné působnosti (§ 4 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění).

18.3.4. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků.

18.3.5. Zákres vodních toků musí být v souladu s centrální evidencí vodních toků Ministerstva zemědělství ČR zveřejněnou na www.voda.gov.cz.

18.3.6. Pozemky sousedící s vodními toky nesmí být ve vzdálenosti 6 m od břehové hrany vodního toku dotčeny novou výstavbou.

1.1.1. Současně upozorňujeme na dodržení platného Nařízení vlády č. 262/2012 Sb. ze dne 4. července 2012, o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu, kam je katastrální území Městysse Zápy zahrnuto.

Poznámka:

Pořizovatel na základě konzultací a dalších skutečností požádal pd č.j. OSÚÚPPP-81762/2022-SUBAN a sp. Zn. OSÚÚPPP-23323/2018-PERRE dne 20.7.2022 o změnu stanoviska.

Změna stanoviska:

- vodoprávní úřad příslušný podle ust. § 104 zákona č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vodní zákon, mění bod č. 2 citovaného stanoviska takto:

2. Veškeré objekty budou napojeny do centrální kanalizace zakončené na ČOV, příp. jednotlivě do žump, výjimečně domovních ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí. Upřednostňujeme napojení do centrální ČOV. Žumpy ani domovní ČOV nejsou přípustné u nových lokalit, kde je technicky možné se na splaškovou kanalizaci napojit. U provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib vody. Na ČOV musí být zajištěna dostatečná kapacita pro novou zástavbu.

K dalšímu sdělujeme, že stanovisko vodoprávního úřadu neuvádí rozpor s právními předpisy ani s evidencí vodních toků. Pouze požadujeme od zpracovatele kontrolu, zda je územní plán s těmito předpisy a s evidencí vodních toků v souladu.

Vyhodnocení:

Na vědomí.

19. Krajský úřad Středočeského kraje, Ředitel krajského úřadu + změna stanoviska

typ: KOORDINOVANÉ STANOVISKO
adresa: Zborovská 11, 150 21 Praha 5
datum doručení: 2. 7. 2021, 25.11.2021
číslo jednací DO: 063368/2021/KUSK, 131508/2021/KUSK
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-71343/2021, OSÚÚPPP-126723/2021

19.1. Odbor životního prostředí

19.1.1. Stanovisko podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Mgr. R. Kouřík, I. 774)

- *K návrhu územního plánu Zápy sděluje, že z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, jakož i vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability, nemá žádné připomínky.*
- *Krajský úřad dále sděluje, že jsou ve zpracovávaném území evidovány v Nálezové databázi ochrany přírody údaje o výskytu zvláště chráněných druhů živočichů, zejména ptáků (např. koroptev polní, tuhýk obecný, tuhýk šedý, bramborníček hnědý, konipas luční, bělořit šedý) a savců (křeček polní). Z důvodu ochrany biotopů těchto druhů a vzhledem k vysokému podílu orné půdy ve volné krajině je třeba podpořit ochranu stávající zeleně. Kromě remízů se jedná hlavně o doprovodné pásy dřevin kolem polních cest a cyklostezek, které jsou vesměs zahrnuty do funkčních ploch PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Krajský úřad s odkazem*

na ochranu zvláště chráněných druhů živočichů požaduje, aby např. vhodnou úpravou regulativů těchto ploch byl zajištěn alespoň stávající poměr zpevněných a ozeleněných částí, s vytvářením podmínek pro doplnění a ochranu výsadeb dřevin s ekologicko-stabilizační, protierozní a izolační funkcí.

- Krajský úřad dále upozorňuje, že protokolem SZ-014262/2021/KUSK-ÚSR/No ze dne 14. 4. 2021 se Odbor životního prostředí a zemědělství a Odbor územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Středočeského kraje, jakožto nadřízené orgány při řešení rozporu podle § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění, dohodly, že na pozemku p. č. 40 v katastrálním území Zápy nebude v rámci změny č. 5 stávajícího územního plánu Zápy (lokalita 5/3) vymezeno zastavitelné území, a to z důvodu ochrany významného krajinného prvku údolní niva. Jelikož se poměry území nezměnily, měl by uvedený závěr být respektován i při pořizování nového územního plánu.

Vyhodnocení:

Projektant vymezí přesné vedení RBK, který bude nezastavitelný. Projektant doplní podmínky PP s ohledem na zakládání polní cesty v krajině.

19.1.2. Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

- Upozorňujeme, že plochy Z03 a Z17 svojí plochou 6,7 ha a 9,1 ha mohou stanovit rámec pro záměr uvedený pod bodem č. 108 a 118 kategorie II „Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu 5 ha“, nebo „Tematické areály na ploše od stanoveného limitu 2 ha; krematoria“ přílohy č. 1 zákona. Plocha Z04 svou výměrou 5,3 ha může stanovit rámec pro záměr uvedený pod bodem č. 106 kategorie II „Výstavba skaldových komplexů s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu 10 000 m²“.
- Dále upozorňujeme na nevhodné umístění plochy Z17 – BV bydlení venkovské. Plocha je umístěna do blízkosti dálnice D10 a do těsné blízkosti zamýšlené přeložky silnice II/245. Nelze vyloučit negativní ovlivnění obyvatel např. hlukem či emisemi.

Vyhodnocení:

Plocha Z03 se ruší. Plocha Z17 se zmenší, o plochu cca 75 m od produktovodu.

19.1.3. Stanovisko podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. N. M. Rašáková, I. 842)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle §17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) posoudil dokumentaci „Návrh územního plánu Zápy,“ z roku 2021 a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasí s navrhovanými záborů pro lokality:

- Z02 plocha HK – smíšené výborní – obchod a služba o výměře 0,37 ha v III. třídě ochrany.
- Z07 plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,07 ha v I. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť se jedná o drobný zábor.

- Z11 plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,18 ha v I. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť je plocha v proluce.
- Z12 plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,25 ha v II. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť se jedná a drobný zábor.
- Z13 plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,10 ha v I. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť se jedná a drobný zábor.
- Z14 plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,10 ha v I. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť se jedná a drobný zábor.
- P01 ploch OK občanské vybavení komerční o výměře 0,28 ha v II. a III. třídě ochrany. Z22 plocha DS doprava silniční o výměře 2,92 ha v I. a II. třídě ochrany.
- Z23 plocha DS doprava silniční o výměře 0,40 ha v IV. a V. třídě ochrany.
- Z24 plocha DS doprava silniční o výměře 0,23 ha v V. třídě ochrany.
- Z25 plocha DS doprava silniční o výměře 0,43 ha v I. a II. třídě ochrany.
- Z26 plocha DS doprava silniční o výměře 0,67 ha v I. třídě ochrany.
- K01 plocha ZO zeleň ochranná a izolační o výměře 0,27 ha v V. třídě ochrany.
- K02 plocha NP přírodní ÚSES o výměře 0,38 ha v V. třídě ochrany.
- K03 plocha NP přírodní ÚSES o výměře 0,88 ha v II. a IV. třídě ochrany.
- K04 plocha NP přírodní ÚSES o výměře 0,76 ha v I., III, IV. a V. třídě ochrany.
- K05 plocha NP přírodní ÚSES o výměře 2,47 ha v I. třídě ochrany.
- K06 plocha NP přírodní ÚSES o výměře 1,24 ha v I. třídě ochrany.
- K07 plocha ZO zeleň ochranná a izolační o výměře 0,18 ha v I. třídě ochrany.
- K08 plocha ZO zeleň ochranná a izolační o výměře 0,56 ha v I. třídě ochrany.
- K09 plocha ZO zeleň ochranná a izolační o výměře 0,27 ha v I. třídě ochrany.
- K13 plocha ZP zeleň přírodního charakteru o výměře 0,13 ha v II. třídě ochrany.
- K15 plocha ZP zeleň přírodního charakteru o výměře 0,48 ha v I. a II. třídě ochrany.
- K16 plocha ZP zeleň přírodního charakteru o výměře 0,34 ha v I. a II. třídě ochrany.
- K17 plocha ZP zeleň přírodního charakteru o výměře 0,14 ha v I. a II. třídě ochrany.
- Orgán ochrany ZPF požaduje doplnit do stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy smíšené nezastavěného území (přírodní NP, zeleň ZO a ZP) nepřipustné využití: oplocení pozemků vyjma oplocení za účelem pastvy, případně oplocení intenzivních ovocných sadů. Oplocování pozemků ve volné krajině narušuje organizaci ZPF a omezuje přístup k zemědělským pozemkům.
- **Orgán ochrany ZPF** příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF

nesouhlasí s částí (Z01, Z03, Z04, Z05, Z06, Z08, Z09, Z10, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19) předloženého návrhu územního plánu Zápy z roku 2021 s předpokládaným zábořem ZPF v rozsahu cca 29,3 ha.

- S odkazem ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě a na ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF: zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Nezbytnost navrhovaného řešení ani existence veřejného zájmu na navrhovaném řešení nebyly v posuzované dokumentaci prokázány.
- Orgán ochrany ZPF upozorňuje, že v předložené dokumentaci zcela chybí odůvodnění pro jednotlivé navrhované plochy.
- Dle katastru nemovitostí jsou plochy Z20 a Z21, které jsou uvedené ve výkresu základního členění, pod ochranou ZPF. Orgán ochrany ZPF požaduje vyhodnocení výše zmíněných ploch či odůvodnění.

Poznámka:

Pořizovatel na základě konzultací a dalších skutečností požádal pod čj. OSÚÚPP-113075/2021-SUBAN a sp. zn. OSÚÚPP-23323/2018-PERRE dne 20. 10. 2021 o změnu této části stanoviska.

Změna stanoviska:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle §17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) posoudil žádost o přehodnocení došlou den 21.10.2021 „Přehodnocení stanoviska k návrhu územního plánu Zápy,“ a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasí s navrhovanými zábořů pro lokality:

- Z02 plocha HK – smíšené výborní – obchod a služba o výměře 0,37 ha v III. třídě ochrany.
- Z03 plocha HK – smíšené výborní – obchod a služba o výměře 0,66 ha v I. třídě ochrany. Plocha snížena oproti návrhu (z 6,69 ha na 0,66 ha). Plocha navazuje na zastavěné území – smíšené výrobní.
- Z04 plocha HK – smíšené výborní – obchod a služba o výměře 2,60 ha v I. třídě ochrany. Plocha snížena oproti návrhu (z 5,32 ha na 2,60 ha).
- Z05 plocha SV smíšené obytné venkovské o výměře 0,90 ha v I. třídě ochrany. Plocha zceluje zastavěné území.
- Z06 plocha SV smíšené obytné venkovské o výměře 1,61 ha v I. třídě ochrany. Plocha zceluje zastavěné území.
- Z07 plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,07 ha v I. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť se jedná o drobný zábor.
- Z08 plocha BV bydlení venkovské o výměře 1 ha v I. třídě ochrany.
- Z09a plochy BV bydlení venkovské o výměře 0,28 ha v I. třídě ochrany a Z09b o výměře 0,39 ha v I. třídě ochrany. Plochy se oproti návrhu snižují o 1,72 ha.
- Z10a plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,09 ha v I. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť se jedná o drobný zábor.

- Z10b plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,17 ha v I. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť se jedná a drobný zábor.
- Z11 plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,18 ha v I. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť je plocha v proluce.
- Z12 plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,25 ha v II. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť se jedná a drobný zábor.
- Z13 plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,10 ha v I. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť se jedná a drobný zábor.
- Z14 plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,10 ha v I. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť se jedná a drobný zábor.
- Z15a plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,62 ha v I. třídě ochrany. Plocha navazuje na zastavěné území.
- Z15b plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,01 ha v I. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť se jedná a drobný zábor.
- Z16 plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,22 ha v I. třídě ochrany. Plocha v proluce.
- Z18 plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,42 ha v I. třídě ochrany.
- Z19 plocha RI rekreace individuální o výměře 0,05 ha v I. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť se jedná a drobný zábor.
- P01 ploch OK občanské vybavení komerční o výměře 0,28 ha v II. a III. třídě ochrany.
- Z22 plocha DS doprava silniční o výměře 2,92 ha v I. a II. třídě ochrany.
- Z25 plocha DS doprava silniční o výměře 0,43 ha v I. a II. třídě ochrany.
- Z26 plocha DS doprava silniční o výměře 0,67 ha v I. třídě ochrany.
- K03 plocha NP přírodní ÚSES o výměře 0,88 ha v II. a IV. třídě ochrany.
- K04 plocha NP přírodní ÚSES o výměře 0,76 ha v I., III, IV. a V. třídě ochrany.
- K05 plocha NP přírodní ÚSES o výměře 2,47 ha v I. třídě ochrany.
- K06 plocha NP přírodní ÚSES o výměře 1,24 ha v I. třídě ochrany.
- K07 plocha ZO zeleň ochranná a izolační o výměře 0,18 ha v I. třídě ochrany.
- K09 plocha ZO zeleň ochranná a izolační o výměře 0,27 ha v I. třídě ochrany.
- K13 plocha ZP zeleň přírodního charakteru o výměře 0,13 ha v II. třídě ochrany.
- K15 plocha ZP zeleň přírodního charakteru o výměře 0,48 ha v I. a II. třídě ochrany.
- K16 plocha ZP zeleň přírodního charakteru o výměře 0,34 ha v I. a II. třídě ochrany.
- K17 plocha ZP zeleň přírodního charakteru o výměře 0,14 ha v I. a II. třídě ochrany.

V ploše oproti dosud platnému územnímu plánu Zápy dochází k podstatné redukci celkové výměry ploch vyvolávajících potřebu záborů ZPF.

Pro plochu Z17a a Z17b byla stanovena etapizace. Vydáním prvního rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury a staveb hlavních v ploše Z17b je podmíněno vydáním příslušných stavebních povolení a zahájení staveb technické a dopravní infrastruktury a staveb hlavních alespoň na 75% celkové výměry plocha Z17a.

Plochy vyřazené z návrhu územního plánu Zápy – Z01, Z23, Z24, K01, K02 a K08.

Orgán ochrany ZPF požaduje doplnit do stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy smíšené nezastavěného území (přírodní NP, zeleň ZO a ZP) nepřipustné využití: oplocení pozemků vyjma oplocení za účelem pastvy, případně oplocení intenzivních ovocných sadů. Oplocování pozemků ve volné krajině narušuje organizaci ZPF a omezuje přístup k zemědělským pozemkům.

Ostatní stanoviska vydaná koordinovaně pod č. j. 063368/2021/KUSK ze dne 1. 7. 2021 zůstávají nadále v platnosti.

Vyhodnocení:

Požadavku se vyhovuje. Do stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy smíšené nezastavěného území (přírodní NP, zeleň ZO a ZP) bude doplněna do nepřipustného využití regulace: oplocení pozemků vyjma oplocení za účelem pastvy, případně oplocení intenzivních ovocných sadů. Oplocování pozemků ve volné krajině narušuje organizaci ZPF a omezuje přístup k zemědělským pozemkům.

19.1.4. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu územního plánu Zápy připomínky, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.

Vyhodnocení:

Na vědomí

19.2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky. Návrh územního plánu Zápy neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.

Vyhodnocení:

Na vědomí.

19.3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního plánu Zápy. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.

Vyhodnocení:

Na vědomí.

20. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje

typ: STANOVISKO
adresa: Kozí 4, 110 01 Praha 1
datum doručení: 2. 6. 2021
číslo jednací DO: SBS 20081/2021/OBÚ-02/1
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-57848/2021

Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh se týká území, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky.

Vyhodnocení:

Na vědomí.

19 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem k tomu, že pro územní plán Zápy se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nevydává krajský úřad stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

20 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vzhledem k tomu, že pro územní plán Zápy se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nevydává krajský úřad stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona a sdělení k němu je bezpředmětné.

21 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

21.1 Zdůvodnění přijatého řešení

Zadání neobsahovalo požadavek na zpracování variant, proto byl návrh ÚP zpracován pouze v jedné variantě.

Územní plán obsahuje možnost tzv. „náhradních výsadeb“, které mohou být kompenzací při nemožnosti dodržet minimální koeficient zeleně stanovený pro daný typ plochy. Tato možnost je připuštěna ve dvou konkrétních plochách s následujícím odůvodněním:

- Plocha HK.1 – jedná se o přestavbový areál bývalé panelárny Prefa (plocha přestavby P02). V minulém využití tohoto areálu se vyskytovaly pouze výrobní haly, otevřená výrobní zařízení, manipulační plochy a plochy pro deponie materiálu a hotových výrobků, tedy bez jakékoli zeleně a s obtížnou možností jejího nového zakládání. Proto je koeficient zeleně stanoven na snížené minimální hodnotě 10% ve vlastním areálu s tím, že zbývající výměru do celkových minimálně 20% je nutné zabezpečit náhradní výsadbou za stanovených podmínek. Intenzita využití (koeficient zastavění) je stanovena na 45% s ohledem na potřebu efektivního využití areálu v podmínkách náročné sanace tohoto „brownfieldu“. Podmínky zajištění dostatečné kapacity parkovacích a odstavných míst dle kapitoly 6.5 platí i pro tuto plochu beze zbytku.
- Plocha HK.2 je servisní areál „Mercedes“ v trojúhelníkové ploše u dálnice D10 a mimoúrovňové křižovatky Exit 10. Jedná se o areál s velkými nároky na parkovací zpevněné plochy pro nákladní automobily. Změnou č. 4 dosud platného územního plánu sídelního útvaru Zápy z roku 2010 bylo dohodnuto a schváleno snížení koeficientu zeleně na 15%. Použitím nástroje „náhradní výsadby“ se připouští pouze 5% zastoupení zeleně ve vlastním areálu a výsadba zbývající výměry do minimálních 15% mimo areál – opět za předpokladu dodržení stanovených podmínek.

Ostatní zdůvodnění navrženého řešení územního plánu je dostatečně popsáno v jiných kapitolách, např. v kap. 18.2. 22., 23., 24 a 25.

21.2 Zdůvodnění použití druhů ploch neuvedených ve vyhl. 501/2006 Sb.

V kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití byly použity mimo jiné i plochy neuvedené přímo ve vyhl. 501/2006 Sb. Konkrétně se jedná o plochy ZO – zeleň ochranná a izolační, ZZ – zeleň – zahrady a sady a ZP – zeleň přírodního charakteru. Jedná se o plochy neuvedené v § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., což je v souladu s § 3 odst. 4 uvedené vyhlášky zdůvodněno tím, že doplnění těchto kategorií (druhů) ploch bylo nezbytné mimo jiné pro vymezení systému sídelní zeleně podle přílohy č. 7, část I., odst. 1, písm. c vyhlášky č. 500/2006 Sb. (zdůvodnění ploch ZO a ZZ). Použití plochy ZP je odůvodněno potřebou specifické charakteristiky ploch mimolesní přírodě blízké zeleně, která nevyhovuje pro zařazení do nejpřísnější kategorie ploch z hlediska ochrany přírody, tj. typu NP – plochy přírodní dle § 16 vyhlášky (zvláště chráněná území, biocentra atp.), ale jejichž přírodní hodnota je důležitá a vyžaduje přiměřenou ochranu.

22 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch je vyznačeno ve výkresech základního členění území, hlavním a koordinačním výkresu. Zastavěné území je využito poměrně intenzivně a nemá předpoklady větší intenzifikace nebo přestavby. Přehled a výměry zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. 3.

Vymezení zastavitelných ploch vychází z dosud platné územně plánovací dokumentace (územní plán sídelního útvaru – ÚPSÚ - Zápy po změnách č. 1 až 5A), přičemž vymezení i rozsah zastavitelných ploch jsou v novém ÚP podstatně redukovány, zejména s ohledem na požadavky ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se o redukce zastavitelných ploch pro bydlení a smíšené obytné funkce v lokalitách kolem ploch Z08, Z09, Z10, Z15 a Z17 a dále o úplné zrušení zastavitelné plochy pro nebytové účely u obchodního centra Tesco a výraznou redukci kolem plochy Z04. Nově vymezené zastavitelné plochy pro bydlení v rámci celého ÚP jsou oproti tomu jen minimální. Nový

územní plán rovněž v souladu se zadáním a dlouhodobou vůlí politické reprezentace městyse neakceptuje žádné nové požadavky na rozšiřování ploch pro komerci, výrobu a sklady.

Přes uvedené významné celkové redukce zastavitelných ploch pro bydlení i pro nebytové účely oproti dosavadnímu ÚPSÚ Zápy vymezený rozsah zastavitelných ploch vyhovuje potřebám rozvoje městyse Zápy a jeho urbanistické koncepci, jak je následně prokázáno. Územní plán vychází ze strategie postupného zpomalení nárůstu počtu obyvatel a dosažení cílové (dále již nezvyšované) velikosti sídla. Tato velikost se může v horizontu let 2035 – 2040 pohybovat kolem 1050 - 1080 obyvatel.

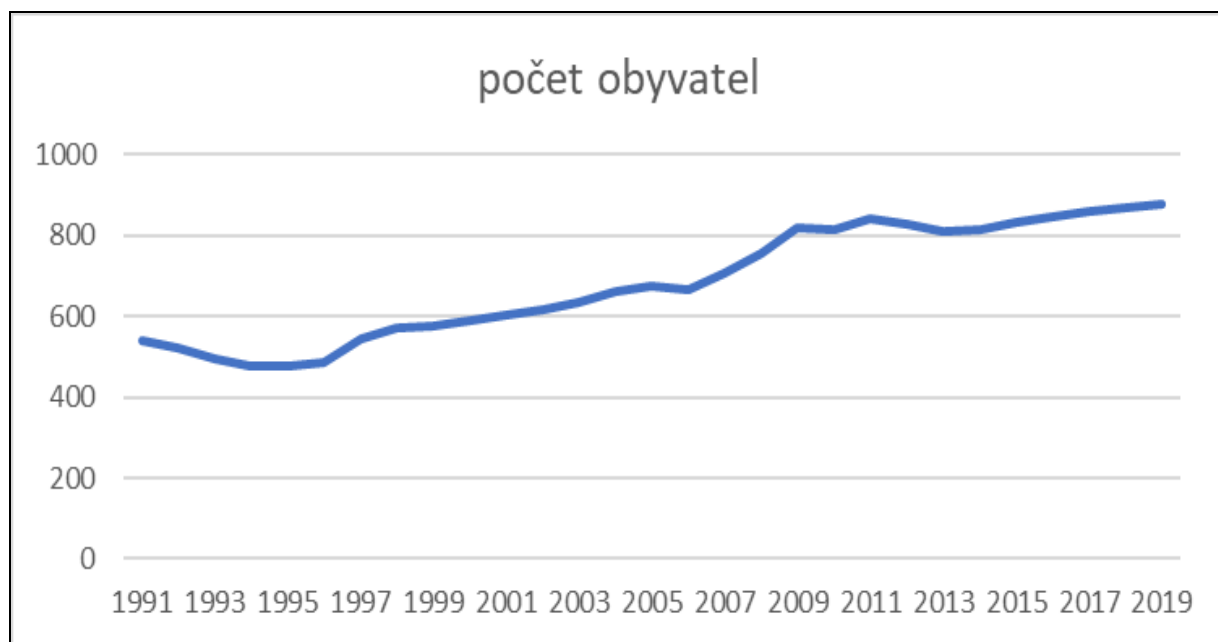
Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Podklady pro tento odhad vycházejí z dostupných údajů o vývoji počtu obyvatel z veřejné databáze Českého statistického úřadu a o počtech a využití bytů ke dni posledního celostátního Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011.

Počet obyvatel městyse Zápy – vývojová řada:

k 31.12.	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
počet obyvatel	538	521	496	479	475	487	544	571	576	589	604	616	634	662

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
675	665	706	757	821	816	840	826	808	816	832	845	859	868	876



Bytový fond v obci (dle Sčítání lidu, domů a bytů ke dni 26.3.2011):

Byty	Byty celkem	z toho		Počet osob	
		v rodinných domech	v bytových domech	celkem	z toho v rodinných domech
Byty celkem	342	278	63	767	620
obydlené	281	225	55	767	620
z toho právní důvod užívání bytu:					
ve vlastním domě	173	173	-	504	504
v osobním vlastnictví	17	-	17	38	-
nájemní	22	14	8	56	35
družstevní	2	-	2	7	-
z toho v domech s materiálem nosných zdí:					
z kamene, cihel, tvárníc	270	215	55	736	591
ze stěnových panelů	1	1	-	6	6
neobydlené	61	53	8	x	x
z toho důvod neobydlenosti:					
změna uživatele	-	-	-	x	x
slouží k rekreaci	11	7	4	x	x
přestavba	-	-	-	x	x
nezpůsobilé k bydlení	-	-	-	x	x

Z veřejně dostupných statistických údajů, zjištěných trendů a z reálně zjištěné situace v obci lze vyvodit následující předpoklady dalšího vývoje:

- Za uplynulých 20 let (r. 1999 – 2019) vzrostl počet obyvatel z 576 na 876, tedy o rovných 300. Z předpokladu zpomalení tohoto vývoje a orientace na kvalitativní stránku bydlení a souvisejícího vybavení veřejnou infrastrukturou vyplývá, že v následujících 19 letech (do r. 2040) vzroste počet obyvatel už jen o dalších cca 150 - 170. Vzhledem k existujícím limitům dalšího územního rozvoje sídla, zejména trasám dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, ochraně kvalitní zemědělské půdy a přírodních prvků není ostatně možné kalkulovat s trvale lineárním charakterem růstu počtu obyvatel městyse a neustálou potřebou zastavitelných ploch pro bydlení. Celková strategie rozvoje městyse a urbanistická koncepce směřuje k pomalému dosažení optimální cílové velikosti. Spíše je na místě uvažovat s postupně klesajícím tempem růstu sídla až k jeho dlouhodobé stabilizaci na určité limitní velikosti. Tato stabilizace je vhodná rovněž s ohledem na kapacitu a kvalitu všech složek veřejné infrastruktury, včetně občanského vybavení, kapacity ČOV atd. i s ohledem na zachování charakteru sídla a jeho hodnot pro stávající i budoucí obyvatele. Celková návrhová bilanční velikost městyse je tedy uvažována na cca 1080 obyvatel a lze dovést, že je to i velikost limitní, maximální i jako hodnota výhledové stabilizace.
- Obložnost obydlých bytů byla ke dni posledního Sčítání lidu, domů a bytů 767/281 = 2,73 obyvatele na byt. Tato statistika za obyvatele dosazuje „osoby s obvyklým pobytem“, nejedná se tedy o obyvatele s trvalým pobytem.
- Počet neobydlených bytů v roce 2011 byl 61, z celkového počtu 342 bytů to činí 17,8%. K rekreaci sloužilo ale jen 11 bytů, tedy pouze 3% z celkového počtu bytů. V ostatních případech nebyl uveden důvod neobydlenosti, ale je možné předpokládat, že tyto byty sloužily a slouží ke krátkodobému ubytování, popřípadě k jiným komerčním účelům. Pro využívání bytového fondu k rekreačním účelům obec nemá vhodné podmínky ani tradici. Vzhledem k obecnému nedostatku bytů lze předpokládat, že část těchto bytů (odhadem 1/3, tedy 20 bytů) se postupem času bude rekonstruovat a navracet do využívaného bytového fondu.
- Průměrná obložnost bytů mírně klesá, což je obecný charakteristický jev, související s odstraňováním nechtěného soužití a stárnutím populace. K návrhovému bilančnímu horizontu (r. 2040) lze uvažovat s průměrnou obložností 2,6 obyvatele na byt ve stávající zástavbě.
- Do budoucna lze uvažovat s výstavbou téměř výhradně jednobytových rodinných domů o menší velikosti, uzpůsobených pro méněčetné domácnosti. Soužití více dospělých generací ve vícebytovém rodinném domě bude spíše výjimečné.
- Městys Zápy je atraktivní pro novou výstavbu rodinných domů a z toho vyplývající migrační přírůstek počtu obyvatel z důvodů polohy v rozvojové oblasti OB1 – rozvojová oblast Praha - vymezené v Politice územního rozvoje ČR a upřesněné v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (suburbánní poloha ve velmi dobře dostupném okolí hlavního města a v bezprostředním zázemí města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav).
- Rozvoj zastavitelných ploch pro bydlení je limitován kvalitou zemědělského půdního fondu a trasami technické a dopravní infrastruktury nadmístního významu.

Bilance potřeby bytů pro stávající obyvatele:

Návrh vychází z následujících předpokladů -

- K uvažovanému bilančnímu horizontu územního plánu (20 let, tj. cca do roku 2040) se neuvažuje s úbytkem stávajících bytů, též vzhledem k jejich obecnému nedostatku. Spíše bude docházet k jejich rekonstrukcím do stavu vyhovujícímu soudobému standardu, k rekonstrukcím dnes neobydlených bytů a ke vzniku nových bytů přístavbami nebo nástavbami stávajících rodinných domů. Tím může vzniknout nová kapacita cca 15 - 20 bytů.
- K odstranění nechtěného soužití, v souvislosti se zmenšováním domácností a stárnutím populace dojde k mírnému snížení průměrné obložnosti bytů na cca 2,6

ob./byt. Snížení obložnosti z nynější hodnoty 2,7 na 2,6 znamená k současnému počtu obyvatel (cca 880) potřebu 12 nových bytů.

Pro zachování stávajícího počtu obyvatel tedy není potřeba kalkulovat s potřebou vymezování zastavitelných ploch. Trend odstranění nechtěného soužití a snížení obložnosti stávajících bytů lze plně kompenzovat obydlením stávajících nevyužívaných bytů, jejich rekonstrukcemi, přístavbami a nástavbami.

Bilance potřeby bytů pro očekávaný nárůst počtu obyvatel:

Pro bilancovaný počet obyvatel 1080 k roku 2040, tj. nárůst o 200 obyvatel je třeba vytvořit odpovídající kapacitu zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů. Pro nové a v průměru mladší obyvatele v nově navrhované zástavbě lze předpokládat vyšší obložnost bytů oproti hodnotě v případě stávajících obyvatel, tj. cca 3 ob./byt. Očekávaný nárůst 200 nových obyvatel znamená potřebu $200 / 3 = 67$ nových bytů (rodinných domů).

Celková bilance potřeby bytů:

Pro stávající obyvatele a očekávaný nárůst nových obyvatel je potřeba vyčíslena na $0 + 67 = 67$ nových bytů (rodinných domů).

Porovnání potřeby a nabídky ploch pro bydlení:

Územní plán by měl vymezit na základě výše uvedené kalkulace pro orientační návrhové bilanční období (do roku 2040) zastavitelné plochy pro výstavbu 59 nových rodinných domů. K tomu je třeba připočítat rezervu, která slouží k žádoucímu převisu nabídky nad poptávkou a snižuje ceny pozemků. Obvyklá výše této rezervy činí na základě doporučených a užívaných ukazatelů 15%. Znamená to, že celková potřeba včetně „převisové“ rezervy činí $67 \times 1,15 = 77$.

Tato potřeba odpovídá kalkulované nabídce zastavitelných ploch bydlení, která vytváří předpoklady pro umístění cca **76** rodinných domů (resp. bytů) - viz kapitola 3 textu – výroku územního plánu).

23 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Širší vztahy v území jsou dokumentovány ve výkresu širších vztahů, převzatém z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů spočívá jednak v nutnosti respektování této nadřazené dokumentace, jak je podrobně popsáno v kap. 18.1. Odůvodnění, jednak v koordinaci v podrobnějším měřítku na úrovni územních plánů sousedních obcí.

Z hlediska nadřazené dokumentace (ZÚR) nebylo potřeba provádět žádná zpřesnění ploch a koridorů nadmístního významu, „neboť“ umístění přeložek silnic II/101 a II/245 je již na základě podrobnějších dokumentací vymezeno příslušnými pozemky v katastru nemovitostí. Zpřesněno je pouze umístění 2. etapy přeložky silnice II/245 (plochy Z25, Z26). Územím obce neprochází žádné v ZÚR sledované prvky nadregionálního a regionálního ÚSES (nadregionální biokoridor Labe je vymezen pouze břehovou čarou, která je současně hranicí řešeného území a správní hranicí městyse Zápy).

S řešeným územím městyse Zápy sousedí území následujících obcí (k.ú.):

- Brandýs n. L. – St. Boleslav (k.ú. Brandýs nad Labem);
- Dřevčice (k.ú. Dřevčice u Brandýsa n. L.);
- Svémyslice (k.ú. Svémyslice);

- Zeleneč (k.ú. Zeleneč, k.ú. Mstětice)
- Lázně Toušeň (k.ú. Lázně Toušeň)
- Nový Vestec (k.ú. Nový Vestec).

Všechny tyto obce patří do stejného správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Z hlediska koordinace širších vztahů je významné zejména sousedství s městem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, které je administrativně správním, školským a kulturním centrem mikroregionu, stejně jako centrem školství, komerční vybavenosti, služeb a zaměstnanosti (spolu se spádovostí městyse přímo do hlavního města Prahy).

Řešení územního plánu Zápy vytváří požadavky na koordinaci s územním plánem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v lokalitě propojení ulic Zípecké a Průmyslové, které z důvodu kompaktních areálů průmyslové zóny není možné v celé délce realizovat na území Brandýsa n. Labem. Toto propojení je důležité pro rozvoj zástavby při ul. Zípecké v Brandýse n. L. – Královicích, neboť umožňuje napojení této zástavby po jižním okraji průmyslové zóny do ulice Průmyslové a do okružní křižovatky ulic Průmyslová a Zápská („u Tesca“), bez nutnosti přejíždění železničního přejezdu a zatěžování ulic Zípecká a Husova, které procházejí převážně obytnými plochami. Toto propojení je zahrnuto do seznamu a výkresu veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění s označením VD4.

Další koordinaci s územním plánem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav vyžaduje vymezení územní rezervy k prověření možnosti silničního propojení stávající silnice II/245 a Exitu 10 na dálnici D10 komunikací vedoucí paralelně při severozápadní straně dálnice D10. Prověřit toto propojení v případě nemožnosti pokračování návrhu na vybudování jednosměrného připojení a odpojení z dálnice D10 v místě křížení se silnicí II/245 (které se ukázalo jako neprojednatelné) se dohodli zástupci městyse Zápy a města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v rámci společného jednání o návrhu ÚP Zápy. Tato paralelní komunikace by mohla mimo jiné přispět ke zklidnění historických jader Brandýsa n. L. a Staré Boleslavi.

Jiné požadavky na koordinaci širších vztahů v území ÚP Zápy nevytváří. Ostatní záležitosti nadmístního významu vycházejí ze ZÚR Středočeského kraje. Vedení lokálního ÚSES je dlouhodobě koordinováno mezi územními plány sousedních obcí a vydáním tohoto nového ÚP Zápy nedochází ke změně vyvolávající potřebu nové koordinace.

24 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Schválené zadání ÚP Zápy je územním plánem splněno. Za nejdůležitější body obsažené v zadání a splněné územním plánem je možné považovat:

kap. Koncepce veřejné infrastruktury

V souladu s požadavky zadání bylo navrženo nové napojení na dálnici D10 pro zklidnění dopravy v Zápech a v Brandýse nad Labem – Staré Boleslavi (plochy Z23, Z24).

Bylo navrženo propojení místních komunikací Brandýsa nad Labem (Zípecká – Průmyslová) pro napojení lokalit rodinných domů mimo plochy vymezené pro průmysl (plocha Z27).

Byly beze zbytku respektovány požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje – přeložky silnic II/101 a II/245, posílení vzdušného elektrického vedení 400 kV a zkapacitnění ropovodu Družba.

kap. Požadavky řešené územním plánem

Ve všech plochách určených pro zástavbu (stávajících i zastavitelných) se vychází z regulativů dosud platného ÚPSÚ Zápy s tím, že návrh je pojmově přizpůsoben stavebnímu zákonu, vyhlášce č. 501/2006 Sb. a doporučenému metodickému pokynu MMR – Standardu vybraných částí územního plánu. Podstatné změny oproti dosud platným regulativům jsou odůvodněny.

V celkovém rozsahu nedochází oproti dosud platnému ÚPSÚ Zápy k nárůstu výměry zastavitelných ploch, ale naopak k jejich redukci, a to jak v plochách pro bydlení, tak pro nebytové účely.

Kap. Požadavky na prověření ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Územní plán vymezuje 2 plochy s podmínkou vydání regulačního plánu na žádost a 6 ploch s podmínkou zpracování územní studie. Uzavření dohody o parcelaci není podmínkou využití žádné plochy.

Kap. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Územní plán dodržuje osnovu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a další požadavky na obsah odůvodnění, vyplývající ze stavebního zákona a správního řádu. Odevzdávané formáty dokumentace odpovídají platným požadavkům (Microsoft Office, CAD, PDF), včetně přizpůsobení internetové prezentaci.

Kap. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Ze stanovisek příslušných orgánů a úřadů vyplývá, že vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává (viz kapitoly 18.4, 19 a 20 části Odůvodnění). Pokud by vzhledem k úpravám návrhu územního plánu potřeba vyhodnocení nastala, budou respektovány nové požadavky příslušných orgánů a úřadů.

Bude doplněno po projednání.

25 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán Zápy vymezuje následující záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje:

- 1) Mezi záležitosti nadmístního významu patří vymezení územní rezervy pro doplnění mimoúrovňové křižovatky v místě křížení trasy přeložky silnice II/101 (aglomeračního okruhu) a dálnice D10, včetně souvisejících staveb. Řešení je popsáno v kapitole 4.1 výroku, včetně schématu. V rámci výše uvedeného jednání dne 2.7.2018 bylo doporučeno výhledově sledovat možnost úpravy křížení aglomeračního okruhu a dálnice D10 v tom smyslu, aby bylo možné doplnit rampy mimoúrovňové křižovatky přímo v místě křížení těchto významných tahů tak, aby byly zkráceny jejich vzájemné vazby, bez nutnosti komplikovaného „přejíždění“ cca 1,6 km dlouhým úsekem přeložky silnice II/245. Tato situace je důsledkem nevhodného umístění stávajícího Exitu 10 v době před cca 40 lety (v návaznosti na původně sledovaný průtah silnice II/101 přes Zápy). Pro dopravně nejexponovanější vztah Brandýs nad Labem – Praha znamená toto „přejíždění“ prodloužení cesty z obchvatu Brandýsa (kam by bylo vhodné převést maximum vztahu Brandýs – Praha) směrem na D10 o cca 3 km;

znamená to tedy značné snížení atraktivity budoucího obchvatu. Územní plán Zápy v souladu se závěry jednání zástupců obou samospráv se zástupci ŘSD, a.s. z 2.7.2018 nabízí řešení v možnosti doplnit křižovatkové rampy pro přesun dálniční křižovatky z Exitu 10 do místa křížení, tedy do budoucího Exitu 8. Tím by došlo i k žádoucímu oddálení dálničních křižovatek vůči Exitu 14 (Stará Boleslav). Přitom by nemuselo dojít k úplnému uzavření a nevyužití ramp současné dálniční křižovatky Exit 10, ale naopak k jejich vhodnému začlenění do celého systému s propojením Exitů 8 a 10. Navrhované řešení územní plán Zápy vzhledem k technicky a investičně dosud nedostatečnému prověření zahrnuje do územní rezervy a popisuje funkčním schématem, zařazeným do kapitoly 4.1. V zásadě by se jednalo o jednu mimoúrovňovou křižovatku, zahrnující jak budoucí Exit 8, tak i současný Exit 10 s využitím výhodnosti obou poloh pro různé dopravní vztahy a s jejich vzájemným propojením, přičemž z pohledu dálnice by se z obou směrů jednalo vždy o dvě po sobě jdoucí odpojení z dálnice a poté jedno připojení, tedy z pohledu dálnice o bezpečný bezprůpletový systém s jednoduchým dopravním a informačním značením.

- 2) Související možností je propojení stávající silnice II/245 a Exitu 10 komunikací vedoucí paralelně při severozápadní straně dálnice D10, zapracované též jako územní rezerva. Prověřit toto propojení v případě nemožnosti pokračování návrhu na vybudování jednosměrného připojení a odpojení z dálnice D10 v místě křížení se silnicí II/245 (které se ukázalo jako neprojednatelné) se dohodli zástupci městyse Zápy a města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v rámci společného jednání o návrhu ÚP Zápy. Tato paralelní komunikace by mohla mimo jiné přispět ke zklidnění historických jader Brandýsa n. L. a Staré Boleslavi.
- 3) Další záležitostí nadmístního významu je krátký úsek místní komunikace při severní hranici k.ú. Zápy, který má funkční návaznosti pouze do systému místních komunikací sousedního města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Jedná se o propojení ulic Zípecké a Průmyslové, které z důvodu kompaktních areálů průmyslové zóny není možné v celé délce realizovat na území Brandýsa n. Labem. Toto propojení je důležité pro rozvoj zástavby při ul. Zípecké v Brandýse n. L. – Královicích, neboť umožňuje napojení této zástavby po jižním okraji průmyslové zóny do ulice Průmyslové a do okružní křižovatky ulic Průmyslová a Zápská („u Tesca“), bez nutnosti přejíždění železničního přejezdu a zatěžování ulic Zípecká a Husova, které procházejí převážně obytnými plochami. Toto propojení je zahrnuto do seznamu a výkresu veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění s označením VD4.

26 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Územní plán Zápy vyvolává nároky na zábory zemědělského půdního fondu celkem v 38 lokalitách o celkové výměře 28,97 ha. Pro plochy bydlení a smíšené obytné připadají celkem 12,10 ha záborů, což je 42% celkových záborů. Z nadřazené územně plánovací dokumentace, tj. Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, a ze stanoviska ministerstva dopravy vyplývají zábory pro přeložky silnic II/101 a II/245 (mimo úseků, které jsou již ve výstavbě a do záborů se nezahrnují) a pro modernizaci dálnice D10 o celkové výměře 4,84 ha, což je 17% celkových záborů.

Oproti dosud platnému ÚPSÚ Zápy dochází k podstatné redukci celkové výměry ploch vyvolávajících potřebu záborů ZPF, tedy k „návratu“ ploch ze zastavitelných do nezastavěného území. Dosud nezastavěné plochy, zastavitelné dle dosavadního ÚPSÚ, mají výměru cca 51 ha, jedná se tedy o redukci na cca 57% dosavadní výměry zastavitelných ploch.

V případě ploch pro bydlení se redukce týká lokality č. 8, která je v dosavadním ÚPSÚ rozšířena východním směrem až k biokoridoru, a dále ploch redukovaných v důsledku podmínek ochranného pásma produktovodu, tj. v lokalitách č. 10, 9, 15 a 17. Ze zastavitelných ploch pro nebytové funkce došlo k podstatné redukci plochy v lokalitě č. 4 (na cca 30% původního rozsahu) a k úplnému zrušení rozsáhlé zastavitelné plochy mezi stávajícími obchodními a skladovými centry Tesco a Lidl v severní části řešeného území. Nově jsou vymezeny pouze 4 drobné lokality o celkové výměře 0,91 ha, převážně V. třídy ochrany.

Zábory ploch I. a II. třídy ochrany tvoří sice téměř 89% všech záborů, je to však dáno jednak tím, že v návaznosti na zastavěné území sídla se prakticky horší kvalita ZPF nevyskytuje, jednak jsou vyvolány nároky na rozvoj silniční dopravní infrastruktury nadmístního významu. Nezbytný rozvoj této infrastruktury je veřejným zájmem, který jednoznačně převažuje nad zájmem ochrany ZPF. Rovněž velmi omezený a redukovaný rozvoj zástavby převážně pro bydlení, vyžadující zábor kvalitního půdního fondu, lze odůvodnit přiměřenou potřebou rozvoje sídla, kdy plochy s nižší kvalitou půdy jsou již vyčerpány, případně se pro zástavbu nehodí zejména s ohledem na ochranu přírody a krajiny.

Vyhodnocení navrhovaných záborů ZPF je provedeno v souladu s platnou metodikou ve výkresu č. 5 části Odůvodnění – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – a formou následujících tabulek:

Tab.1: Zábory ZPF v jednotlivých lokalitách dle výkresu záborů podle kultur a tříd ochrany

PŘEHLED LOKALIT ZÁBORU ZPF				Zábor ZPF dle kultur (ha)						Zábor ZPF dle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)	poznámka
ozn. lok. záboru	ozn. plochy v hl. výkr.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovoc.sady	trv.travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
2	Z02	HK - smíš.výr.obch.a služeb	0,37	0,37								0,36		0,01	1)	
3	Z03	HK - smíš.výr.obch.a služeb	0,66	0,66						0,66					1)	
4	Z04	HK - smíš.výr.obch.a služeb	2,60	2,60						2,60					2)	
5	Z05	SV - smíš.obytné venkovské	0,90	0,90						0,88	0,02				1)	
6	Z06	SV - smíš.obytné venkovské	1,61	1,61							0,55	0,01		1,05	1)	
7	Z07	BV - bydlení venkovské	0,07				0,07			0,07					1)	
8	Z08	BV - bydlení venkovské	1,00	1,00						1,00					2)	
9a	Z09a	BV - bydlení venkovské	0,28	0,28						0,10	0,18				2)	
9b	Z09b	BV - bydlení venkovské	0,32	0,32						0,23	0,09				2)	
10a	Z10a	BV - bydlení venkovské	0,09	0,09						0,09					2)	
10b	Z10b	BV - bydlení venkovské	0,17	0,17						0,17					2)	
11	Z11	BV - bydlení venkovské	0,18	0,18						0,18					1)	
12	Z12	BV - bydlení venkovské	0,25	0,25							0,25				3)	
13	Z13	BV - bydlení venkovské	0,10	0,10						0,10					1)	
14	Z14	BV - bydlení venkovské	0,10	0,10						0,10					1)	
15a	Z15	BV - bydlení venkovské	0,62				0,62			0,62					1)	
15b	Z15	BV - bydlení venkovské	0,01				0,01			0,01					2)	
16	Z16	BV - bydlení venkovské	0,22				0,22				0,03			0,19	1)	
17a	Z17a	SV - smíš.obytné venkovské	3,53	3,53						3,53					2)	
17b	Z17b	SV - smíš.obytné venkovské	2,23	2,23						2,23					2)	
18	Z18	BV - bydlení venkovské	0,42				0,42						0,39	0,03	1)	
19	Z19	RI - rekreace individuální	0,05	0,05							0,05				3)	
20	P01	OK - obč.vybavení komerční	0,28	0,28							0,12	0,16			1)	
21	Z22	DS - doprava silniční	2,92	2,92						2,38	0,54				4)	
22a	koridor	DS - doprava silniční	0,43	0,43						0,31	0,11				5)	
22b	moder		0,18	0,18						0,06				0,12		
22c	nizace		0,04	0,04										0,04		
22d	D10		0,84	0,84						0,84	0,00					
24	Z25	DS - doprava silniční	0,43	0,43						0,41	0,02				4)	
25	Z26	PP - veř.prostr. zpevněná	0,67	0,67						0,67					4)	
28	K03	NP - přírodní (ÚSES)	0,75	0,27					0,48		0,54		0,21		1)	
29	K04	NP - přírodní (ÚSES)	0,76	0,76						0,11		0,19	0,13	0,33	1)	
30	K05	NP - přírodní (ÚSES)	2,98	2,98						2,98					1)	
31	K06	NP - přírodní (ÚSES)	1,04	1,04						1,04					1)	
32	K07	ZO - zeleň ochr.a izolační	0,18	0,18						0,18					1)	
34	K09	ZO - zeleň ochr.a izolační	0,60	0,60						0,60					1)	
35	K13	ZP - zeleň přírodního char.	0,13	0,13							0,13				1)	
36	K15	ZP - zeleň přírodního char.	0,48	0,48						0,39	0,09				1)	
37	K16	ZP - zeleň přírodního char.	0,34	0,34						0,22	0,12				1)	
38	K17	ZP - zeleň přírodního char.	0,14	0,14						0,12	0,02				1)	
			28,97	27,15			1,34		0,48	22,88	2,86	0,72	0,73	1,76	0,00	

Poznámky (viz poslední sloupec):

- 1) Lokalita záboru je převzata z dosud platného ÚPSÚ Zápý v zásadě beze změny.
- 2) Lokalita záboru je převzata z dosud platného ÚPSÚ Zápý ve zmenšeném rozsahu.
- 3) Lokalita záboru je vymezena nově.
- 4) Lokalita záboru je vyplývá ze ZÚR Středočeského kraje a současně je převzata z dosud platného ÚPSÚ Zápý.
- 5) Lokalita záboru vyplývá ze stanoviska ministerstva dopravy.

Tab. 2: Zábory ZPF podle účelu (navrhovaného využití), kultur a tříd ochrany

MĚSTYS ZÁPY		Zábor ZPF dle kultur (ha)							Zábor ZPF dle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
Způsob využití plochy		Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovoc.sady	trv.travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
BV	bydlení venkovské	3,83	2,49			1,34			2,67	0,55		0,39	0,22	
SV	smíšené obytné venkovské	8,27	8,27						6,64	0,57	0,01		1,05	
RI	rekreace individuální	0,05	0,05							0,05				
HK	smíšené výrobní obchodu a služeb	3,63	3,63						3,26		0,36		0,01	
OK	občanské vybavení komerční	0,28	0,28							0,12	0,16			
PP	veřejná prostranství přev.zpevněná	0,67	0,67						0,67					
DS	doprava silniční	4,84	4,84						4,00	0,67			0,15	
ZO	zeleň ochranná a izolační	0,78	0,78						0,78					
ZP	zeleň přírodního charakteru	1,09	1,09						0,73	0,36				
NP	přírodní (ÚSES)	5,53	5,05					0,48	4,13	0,54	0,19	0,34	0,33	
		28,97	27,15			1,34		0,48	22,88	2,86	0,72	0,73	1,76	0,00

Územní plán Zápy nevyvolává požadavek na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

Poučení

Proti opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Úřadu městyse Zápy a je zveřejněno i způsobem umožňujícím dálkový přístup - www.zapy.cz

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Vladimír Vlček
starosta městyse

.....
Jana Křížová
místostarostka městyse

Toto opatření obecné povahy musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.

Přílohy, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy č. / 2022:

Grafická část územního plánu Zápy, skládající se z následujících výkresů:

výroková část:

- 1) Výkres základního členění území
- 2) Hlavní výkres
- 3) Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření

odůvodnění:

- 4) Koordinační výkres
- 5) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- 6) Výkres širších vztahů