

změna č.6 územního  
plánu sídelního útvaru

---

**ZÁPY**

*návrh pro veřejné projednání*

# ZMĚNA Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU ZÁPY

**Zpracovatel:**

Studio Map s.r.o.

Ing. Lenka Šímová, Ing. arch. Štěpánka Ťukalová

**Objednatel:**

**ARCHAN s.r.o., Živanická 26, Vinoř, 19017 Praha 9**

**Pořizovatel:**

Obecní úřad Zápy

## **OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

<b>1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU ZÁPY .....</b>	<b>6</b>
---	----------

## **OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

<b>1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>10</b>
<b>2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....</b>	<b>10</b>
<b>3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....</b>	<b>11</b>
<b>4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....</b>	<b>15</b>
<b>5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>17</b>
<b>6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>17</b>
<b>7 VYHODNOCENÍ SOULADU S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>17</b>
<b>8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ .....</b>	<b>18</b>
<b>9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>	<b>20</b>
<b>10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....</b>	<b>20</b>
<b>11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>20</b>
<b>12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO .....</b>	<b>20</b>
<b>13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....</b>	<b>21</b>
<b>14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA .....</b>	<b>21</b>
<b>15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....</b>	<b>23</b>
<b>16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK .....</b>	<b>23</b>

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

**správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:**

Zastupitelstvo obce Zápy

**datum nabytí účinnosti změny územního plánu:**

...

**pořizovatel:**

Obecní úřad Zápy

**oprávněná úřední osoba pořizovatele:**

Ing. Jan Šíma

# VÝROKOVÁ ČÁST

# 1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU ZÁPY

## Územní plán sídelního útvaru, resp. obecně závazná vyhláška o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Zápy se mění následovně:

[1] V článku 1 Účel vyhlášky se za odstavec (5) doplňují odstavce nové, který zní:

(6) Změnou č. 6 se vymezuje nová plocha přestavby P02, která je vymezena jako plocha smíšená výrobní – obchodu a služeb. Zároveň je touto změnou vymezována nová zastavitelná plocha Z28 vymezená taktéž jako plocha smíšená výrobní – obchodu a služeb.

(7) Pro plochu přestavby P02 a zastavitelnou plochu Z28 platí závazné regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání uvedené v článku 3 této vyhlášky pro typ plochy plocha smíšená výrobní – obchodu a služeb HK.3.

[2] V článku 3 Závazné regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání řešeného území se v tabulce v odstavci 6 doplňuje za plochu SR SPORT A REKREACE plocha/řádek nový, který zní: HK.3 PLOCHA SMÍŠENÁ VÝROBNÍ – OBCHODU A SLUŽEB.

[3] V článku 3 Závazné regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání řešeného území se v tabulce Návrh regulativů a limitů funkčního využití území polyfunkčních zón v odstavci 9 doplňuje za plochu SR SPORT A REKREACE plocha/sloupec nový, který zní:

PLOCHA SMÍŠENÁ VÝROBNÍ – OBCHODU A SLUŽEB
HK.3
P
N
V
V
V
V
N
N
N
V
N
N
N

N
N
N
N
P
N
N
N
P
N
P
P
N
P
N
N
N
P
P
P
P
P
P
P
P
P
P
P
P
P
N
N
P
P

- [4] V článku 3 Závazné regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání řešeného území se v odstavci 11 za větu „Zbytek využití pozemku mohou tvořit zpevněné plochy.“ doplňuje text nový, který zní: V případě ploch přestavby, kde je již hustota a využití pozemku vyšší, než je uvedeno v tabulce níže, bude respektována tato vyšší hustota zástavby. To samé platí i o minimálním procentu zeleně, tam kde je v současné době nižší, bude respektováno toto nižší zastoupení zeleně.
- [5] V článku 3 Závazné regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání řešeného území se v tabulce v odstavci 12 doplňuje za plochu techn. a komunální vyb. plocha/řádek nový, který zní:

plocha smíšená výrobní – obchodu a služeb	HK.3	50	10	20 pro stavby ubytovacích zařízení a staveb pro bydlení 15 pro všechny ostatní stavby
---	------	----	----	---

[6] V článku 4 Zvláštní požadavky na využití území se za odstavec (8) doplňuje odstavec nový, který zní

(9) Obecně v plochách s rozdílným způsobem využití lze realizovat související dopravní a technickou infrastrukturu.



# ODŮVODNĚNÍ

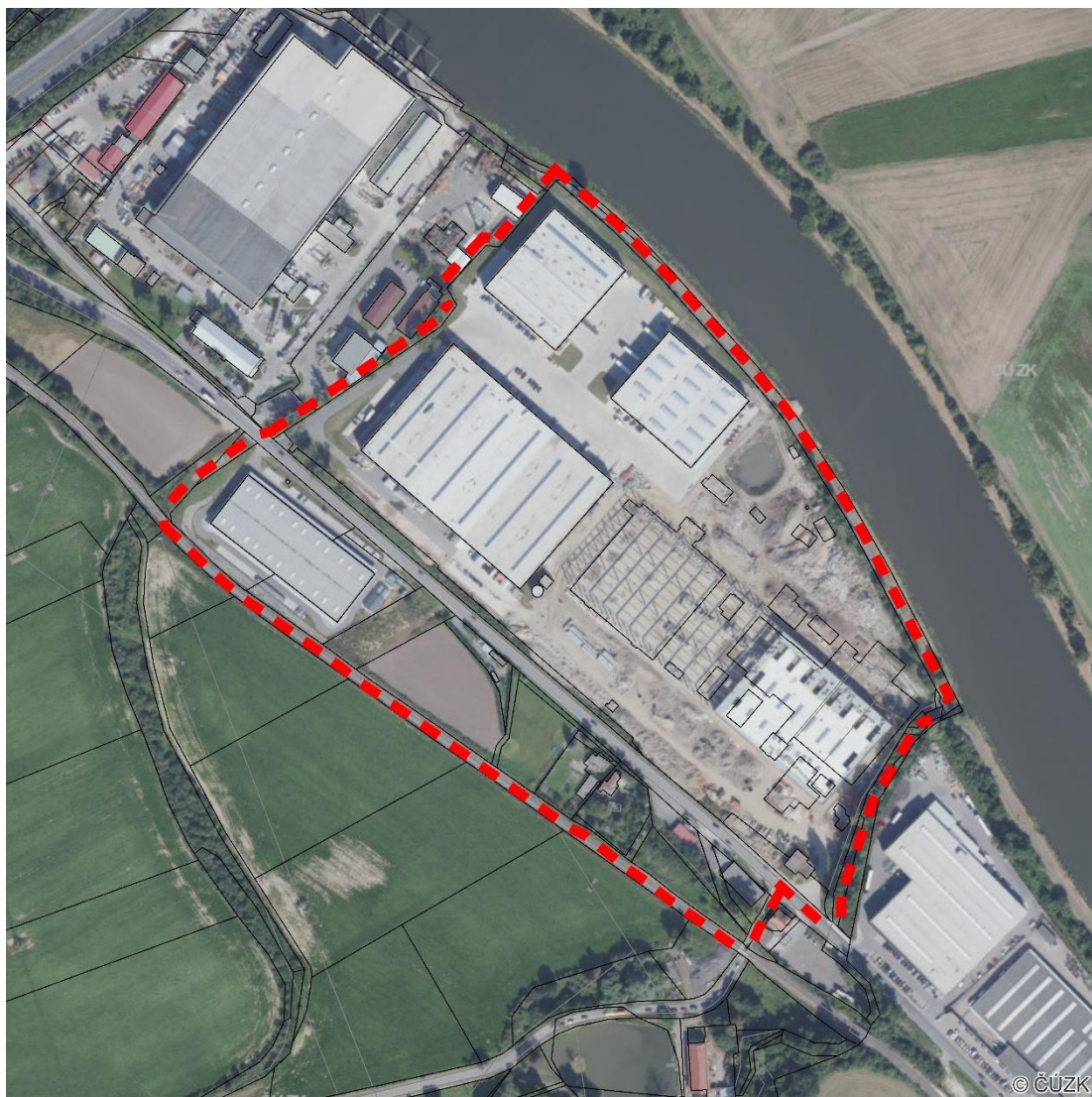
## 1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

...

## 2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

V rámci změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Tato změna územního plánu se týká pouze návrhu nové zastavitelné plochy a ploch přestavby určených pro smíšené výrobní funkce obchodu a služeb bez vazeb na sousední správní území obcí. Návrh zastavitelné plochy a plochy přestavby tedy neovlivní sousední katastrální území.

Změnou č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy nejsou dotčeny žádné nadmístní záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury, tak ani v oblasti ochrany přírody a krajiny včetně územního systému ekologické stability.



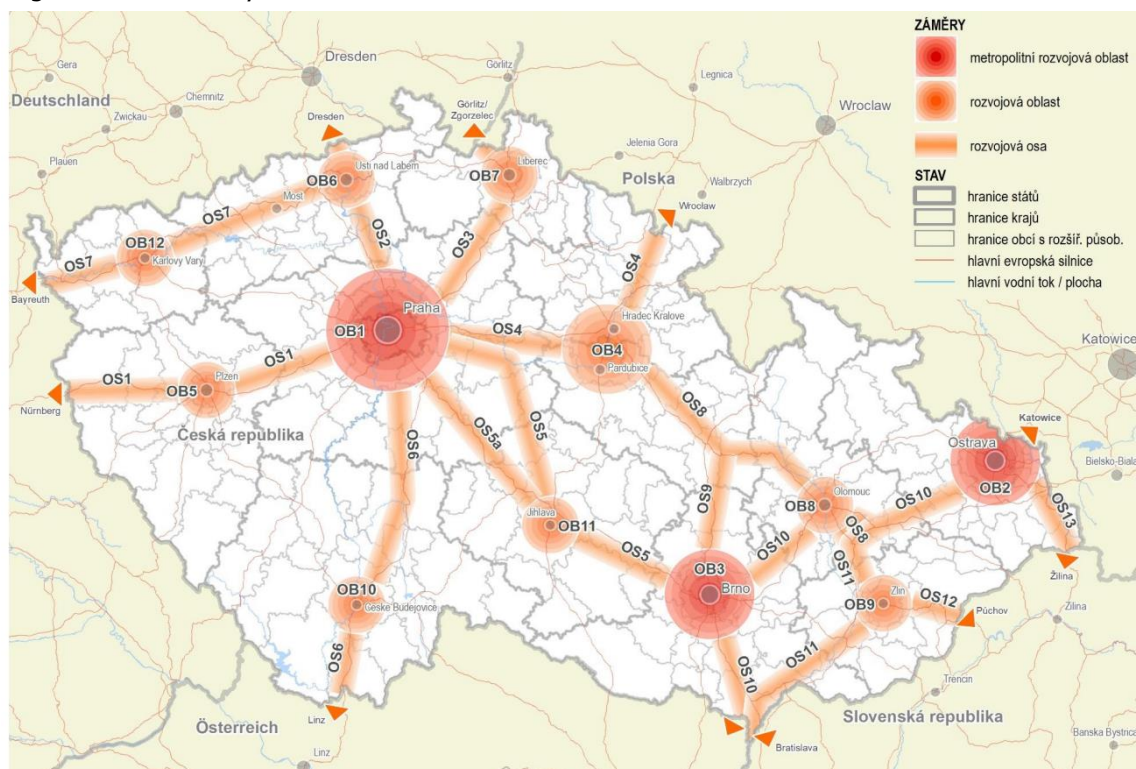
*Ortofotomapy s vyznačenými hranicemi řešeného území změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy*

### 3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

#### 3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

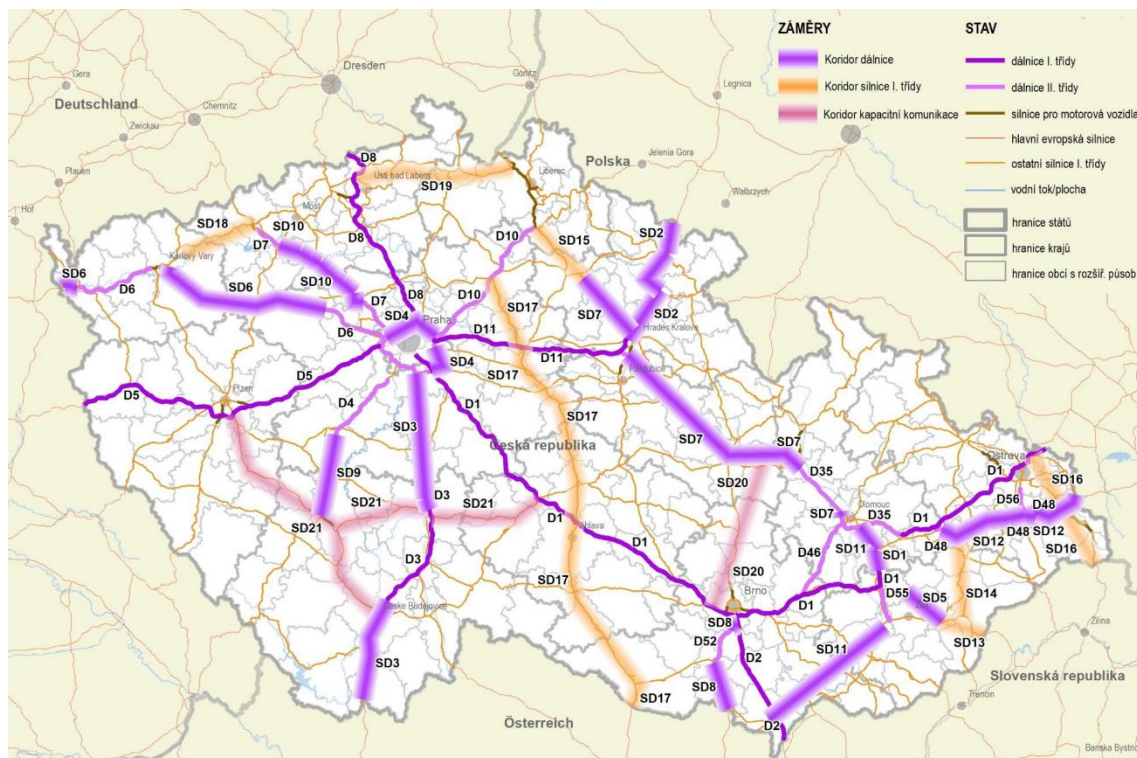
##### ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Zápy leží v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha a neleží v žádné rozvojové ose republikového významu. Obec Zápy leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Vzhledem k charakteru změny, kdy změnou dochází pouze k návrhu plochy přestavby a plochy zastavitelné, a to v plochách již v územním plánu sídelního útvaru vymezených, byť pro jiné využití, návrh změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy negativně neovlivní tyto oblasti.



##### KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do řešeného území změny žádné záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury republikového významu nezasahují.



## REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platný územní plán sídelního útvaru Zápy tyto obecné priority a cíle naplňuje. Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem sídelního útvaru Zápy, tudíž jsou priority a cíle územního rozvoje respektovány.

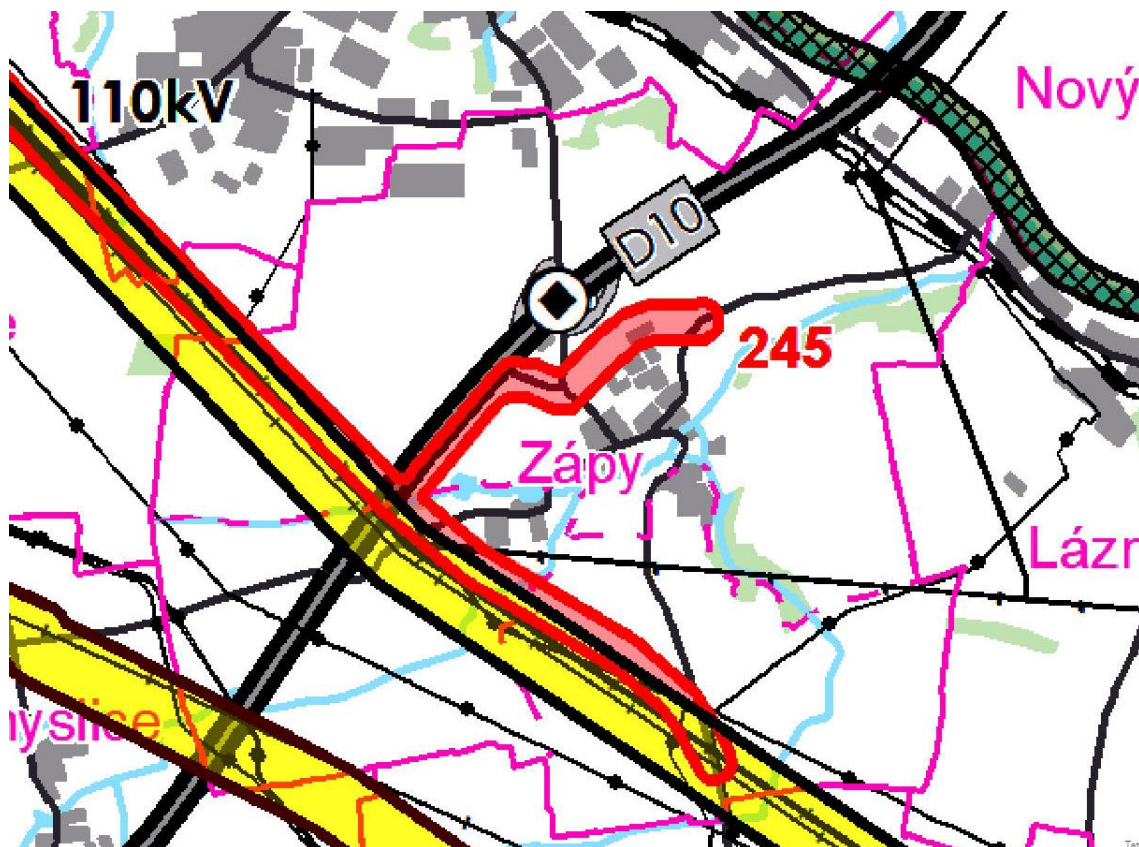
### 3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

#### ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území městysu Zápy leží v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Vzhledem k charakteru změny, kdy změnou dochází pouze k návrhu plochy přestavby a plochy zastavitelné, a to v plochách již v územním plánu sídelního útvaru vymezených, byť pro jiné využití, návrh změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy negativně neovlivní tyto oblasti.

#### KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Správním územím městysu Zápy prochází některé tyto záměry, nicméně řešeným územím změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy žádný z těchto záměrů neprochází.



#### PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Ve správním území obce Zápy se nenachází žádné prvky územního systému ekologické stability tohoto významu.

#### PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy.

(01) Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje je změnou č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy dodržován. Změna územního plánu vytváří vymezením nových rozvojových ploch předpoklady pro novou výstavbu, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí, zvýší možnosti pro rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. K tomuto přispívá i vhodné umístění ploch do již zastavěného území nebo v proluce ve vazbě na zastavěném území bez negativního dopadu na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

(06) Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny. Plochy řešené změnou se nacházejí v zastavěném území nebo v proluce ve vazbě na zastavěném území.

Změna územního plánu respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny. Změna územního plánu vytváří dostatečné předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a stanovuje taktéž podmínky prostorové a plošné koncepce v řešeném území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá taktéž v růstu kvality utvářeného prostředí.

Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je změnou územního plánu respektována. Změna územního plánu důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby. Změna územního plánu nenavrhuje v území záměry, které by vedly k negativním zásahům do krajinářsky cenných území.

#### **PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT**

---

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy.

##### **podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot**

- Změnou územního plánu dochází k návrhu plochy přestavby a plochy zastavitelné, a to v plochách již v územním plánu sídelního útvaru vymezených, byť pro jiné využití. Plochy jsou vymezovány do již zastavěného území nebo v proluce ve vazbě na zastavěném území. Vše se děje v přímé návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Tímto faktem je vyloučena nekonceptní forma využívání volné krajiny, není zasahováno do chráněných území není narušena ochrana hodnot či krajinný ráz.

##### **podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot**

- Pro změnou územního plánu vymezené plochy platí nastavené podmínky ochrany kulturních hodnot v územním plánu sídelního útvaru Zápy. Podmínky ochrany hodnot tak zůstávají v platnosti a týkají se tedy i řešeného území změny.

##### **podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy řešeny.

#### **PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY**

---

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Správní území městysu Zápy se nachází v krajinném typu sídlením a příměstským. Změna územního plánu svým charakterem respektuje zásady uvedené v územně plánovací dokumentaci kraje pro jmenovaný krajinný typ.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území **v krajinném typu sídlením:**

a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;

b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

Zastavitelná plocha a plocha přestavby jsou vymezovány v zastavěném území a v proluce ve vazbě na zastavěné území, v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území **v krajinném typu příměstském**:

- a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;
- b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou dopravu.

Změna územního plánu řeší vymezení ploch v zastavěném území a v proluce ve vazbě na zastavěné území. Změnou tak nejsou řešeny tyto zásady pro plánování změn v území.

## 4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změnou č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu sídelního útvaru Zápy.

### 4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 18 odst. 1** Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy respektován. Změna vytváří předpoklady pro rozvoj městysu. Tento rozvoj nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí, zvýší možnosti pro rozvoj městysu Zápy, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. Změna svým řešením, funkčními plochami a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.
- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území městysu Zápy je zajištěna kontinuitou a návazností na platný a nový územní plán a na zpracované územně analytické podklady.
- soulad s § 18 odst. 3** Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy respektuje návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných a soukromých zájmů.
- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje městysu.
- soulad s § 18 odst. 5** Není s ohledem na požadavky obsahu změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy řešen.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

## 4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápý využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápý reaguje na požadavky na reálný stav v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna respektuje návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápý respektuje nastavené podmínky ochrany hodnot z platného územního plánu sídelního útvaru Zápý pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. f)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. g)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. h)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. i)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. j)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. k)** Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápý řeší plochy v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Možné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území je tak hodnoceno jako hospodárné.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. l)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. m)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. n)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. o)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. p)** Poznámky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem doplnění koncepcí apod.



## 5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem ke skutečnosti, že změnou č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy není měněna koncepce veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, není výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací součástí změnou č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy.

Vzhledem ke skutečnosti, že změnou č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy není navrhován nový zábor zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkcí lesa, není výkres předpokládaných záborů půdního fondu součástí změnou č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o změnu již vydaného územního plánu sídelního útvaru Zápy, je respektováno jeho členění ploch s rozdílným způsobem využití.

## 6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Bude doplněno po veřejném projednání.

## 7 VYHODNOCENÍ SOULADU S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Z rozhodnutí Zastupitelstva městysu Zápy vyplynuly následující požadavky, které změna (jak je uvedeno níže) respektuje.

- 1) V ploše stávající průmyslové výroby a sklady PS, upravit podmínky prostorového uspořádání:
  - maximální intenzitu využití pozemku definovat dle skutečného zastavění, cca 50 %,
  - definovat pojem minimální podíl zeleně a stanovit ho pro předmětnou plochu PS na cca 10 %,
  - definovat maximální výšku, a to na 12 případně 15 metrů.

Plnění: Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy namísto ploch pro výrobu a sklady definuje zcela nové plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb. Cílem je nahradit monofunkční plochy pro výrobu a sklady polyfunkčním využitím, kde by bylo možné realizovat jak služby, tak i výrobu či skladové areály. Změna tak nad rámec plochy výroby a skladování přidává i možnost využití pro služby. Děje se tak z důvodu umožnění všestranného rozvoje dané lokality namísto pouze využití pro sklady a výrobu.

Co se týká koeficientů, tyto byly dodrženy. V případě výšek byly tyto z 15 m navýšeny na 20 m, a to z důvodu umožnění i vyšší zástavby, která s ohledem na morfologii terénu a již realizované zástavby nebude představovat negativní dominantu a umožní vyšší využití již velmi urbanizovaného území.

- 2) V ploše průmyslové výroby a sklady PS, upravit podmínky využití:
- v ploše PS připustit realizaci staveb a zařízení pro administrativu.

Plnění: Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy stavby pro administrativu připouští.

- 3) V ploše navrhované nerušící výroby a komerce NK, upravit podmínky prostorového uspořádání:
- maximální intenzitu využití pozemku definovat na cca 50 %,
  - definovat pojem minimální podíl zeleně a stanovit ho pro předmětnou plochu PS na cca 20 %,
  - definovat maximální výšku, a to na 14 metrů.

Plnění: Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy namísto ploch nerušící výroby a komerce definuje zcela nové plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb. Děje se tak z důvodu vhodného navázání na poměrně rozsáhlou plochu přestavby severně od ploch NK. Děje se tak z důvodu umožnění všestranného rozvoje dané lokality namísto pouze využití pro sklady a výrobu.

Co se týká koeficientů, tyto byly dodrženy. V případě výšek a koeficientu zeleně byly přebrány navržené koeficienty z ploch HK.3 navržených severně.

- 4) V ploše navrhované nerušící výroby a komerce NK, upravit podmínky využití, aby bylo možné realizovat
- železniční zastávky a stavby pro bydlení zaměstnanců.

Plnění: Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy umožňuje realizovat v plochách smíšených výrobních – obchodu a služeb realizovat stavby pro bydlení a taktéž obecně související dopravní a technickou infrastrukturu.

## 8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### 8.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy změnou využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to z ploch průmyslové výroby na území smíšené výrobní – obchodu a služeb umožňuje řešené území využít i pro služby, občanskou vybavenost a podnikatelské aktivity. Tímto řešením je tak umožněno polyfunkční využití území namísto monofunkční plochy průmyslové výroby a skladů. V souvislosti s touto změnou je pak měněno i relativně polyfunkční využití ploch nerušící výroby a komerce. Tato změna má za cíl sjednotit celou lokalitu do jednoho využití a vytvořit tak jeden funkční celek určený pro různorodé využití ve vazbě na dostačnou dopravní infrastrukturu.

Zároveň jsou pro tuto lokalitu nastaveny i adekvátní podmínky prostorového uspořádání, a to nastavení výšek, hustoty zástavby a procento zeleně. S ohledem na skutečnost, že se z převážné části o plochu přestavby a okrajově nově vymezené zastavitelné plochy v proluce ve vazbě na zastavěné území, resp. navrženou plochu přestavby, byly při návrhů uvedených podmínek prostorového uspořádání zohledněny i stávající stavby v ploše přestavby. Procento hustoty zástavby a zeleně tedy zastavění v celém širším území vyznačující se areálovou zástavbou s vyšším procentem zastavění a minimálním podílem zeleně. Co se týká výšek zde je zohledněna morfologie terénu, která směrem k řece Labe klesá, výškové stavby se tak budou v krajině méně uplatňovat. Taktéž je zohledněna zástavba v dané lokalitě, která se vyznačuje skladovými a výrobními areály různorodé formy a výšek.

Nastavené podmínky prostorového uspořádání se tak nebudou nikterak vymykat ze stávající zástavby výrobních a skladových areálů, aniž se nebude nikterak negativně uplatňovat v krajinném rázu.

## 8.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

S ohledem na charakter změny a návrhu jejího obsahu nejsou definované problémy rozboru udržitelného rozvoje řešeny.

## 8.3 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, 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 umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, 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 umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona) – 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.

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:

- výstavby, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničního 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 (přehrad, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

## 9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy dochází k vymezení zastavitelné plochy a ploch přestavby. Plocha přestavby je vymežována v zastavěném území, kde stávající územní plán sídelního útvaru vymezuje plochu průmyslové výroby a komerce a plochu nerušící výroby a komerce. Zastavitelná plocha je vymežována v proluce ve vazbě na zastavěné území a změnou vymezenou plochu přestavby. Stávající územní plán sídelního útvaru Zápy zde vymezuje taktéž zastavitelnou plochu pro nerušící výrobu a komerci.

Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy tak zjednodušeně řečeno mění pouze funkční využití ploch a nastavené podmínky prostorového uspořádání.

## 10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

## 11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

## 12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 6 územního plánu sídelního

útvary Zápy z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

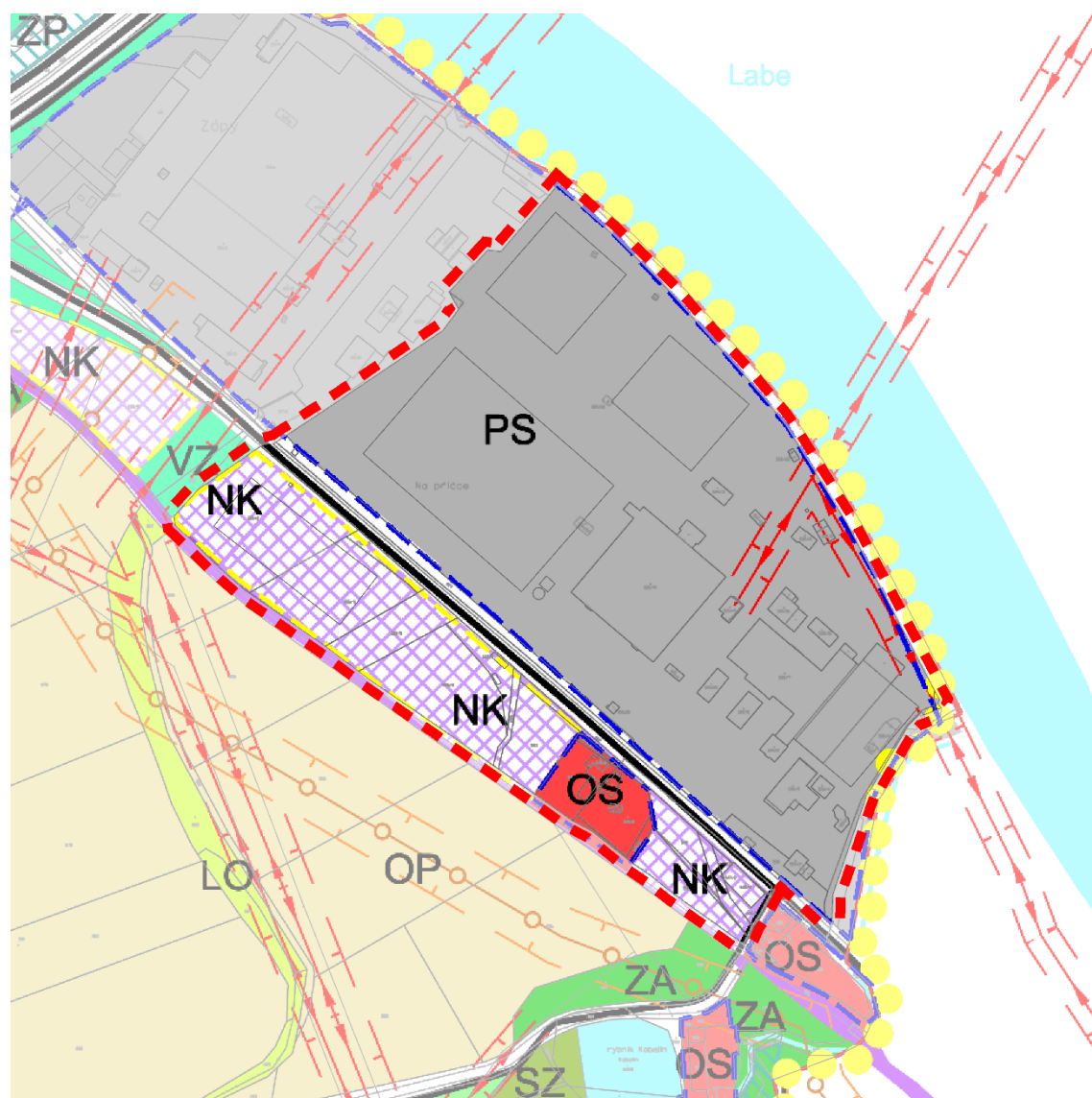
### 13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 6 územního plánu Zápy nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

### 14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy dochází k vymezení zastavitelné plochy a ploch přestavby. Plocha přestavby je vymežována v zastavěném území, kde stávající územní plán sídelního útvaru vymezuje plochu průmyslové výroby a komerce a plochu nerušící výroby a komerce. Vymezením plochy přestavby tak nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu ani záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Zastavitelná plocha je vymežována v proluce ve vazbě na zastavěné území. Stávající územní plán sídelního útvaru Zápy zde vymezuje taktéž zastavitelnou plochu pro nerušící výrobu a komerci. Vymezením zastavitelné plochy tak nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu ani záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa.



Výřez z územního plánu sídelního útvaru Zápy s vyznačenými hranicemi řešeného území změny č. 6



*Ortofotomapy s vyznačenými hranicemi řešeného území změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy*

## 15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po projednání změny.

## 16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno po projednání změny.

### **Poučení**

Proti změně č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

---

**Vladimír Vlček**

starosta obce

---

**Jana Křížová**

místostarosta obce