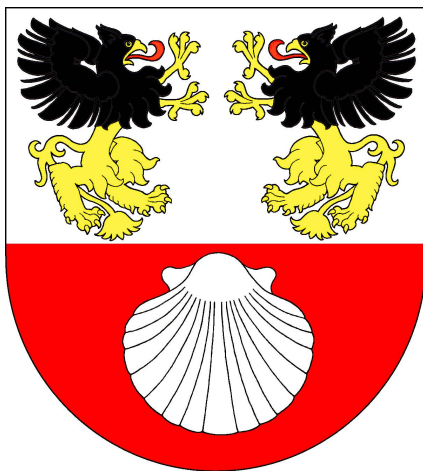


Městys Zápy
Zápy 7, 250 61 Brandýs nad Labem



ODŮVODNĚNÍ
Územního plánu ZÁPY

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI územního plánu ZÁPÝ:

vydávající správní orgán	Zastupitelstvo Městysu Zápy
datum nabytí účinnosti	3. 12. 2024
jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Petra Drábková
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 (do r. 2022)

dále: Ing. Petra Drábková, spolupráce: Marie Poborská

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:

Ing. Petr Laube, autorizovaný architekt pro obor územní plánování, č. aut. ČKA 03 889

Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

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
ÚRP	Územní rozvojový plán
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 spojení s § 323 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů = dále též „stavební zákon“.

OBSAH

ODŮVODNĚNÍ.....	5
1	Náležitosti vyplývající ze správního řádu.....5
1.1	Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí5
1.2	Uplatněné připomínky, vyhodnocení připomínek 27
1.3	Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek 31
2	Výsledek přezkoumání územního plánu z hlediska souladu.....31
2.1	s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem..... 31
2.2	s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území..... 36
2.3	s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, postup pořízení 37
2.4	s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 41
3	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona80
4	Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly80
5	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty81
5.1	Zdůvodnění přijatého řešení 81
6	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch81
7	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území85
8	Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....86
9	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení87
10	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa88

Seznam výkresů odůvodnění (viz příloha)

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

ODŮVODNĚNÍ

1 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

1.1 Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

Námítky uplatněné v rámci prvního veřejného projednání

Námítky oprávněných investorů:

N1. ČEPS, a. s.

adresa: Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10, IDDS: seccdqd

datum doručení: 7. 2. 2023

značka oprávněného investora: 61/23/18000

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-19355/2023-POBMA

Námítka je podána ve věci nepřesného převzetí ochranných pásem nadzemního vedením VVN 220kV a ZVN 400kV, která prochází správním územím obce Zápy.

Dále je námítka podána k vymezenému koridoru VT1 pro záměr nadzemního elektrického vedení 400 kV - TR Výškov — TR Čechy Střed (VPS E02 v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZUR SK)). Koridor je v současnosti bezpředmětný, neboť je záměr zrealizován a je navržen Aktualizací č. 3 ZUR SK k vypuštění.

Vzhledem k výše uvedenému žádáme o opravu předmětných výkresů návrhu ve věci vedení VVN a ZVN, tak aby odpovídaly skutečným limitům využití území a předávaným datům územně analytických podkladů.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Aktualizace č. 3 ZÚR byla v mezidobí vydána, předmětný koridor byl proto vypuštěn.

N2. Ředitelství silnic a dálnic

adresa: Čerčanská 2023/12, 140 00 Praha, IDDS: zjq4rhz

datum doručení: 6. 2. 2023

číslo jednací oprávněného investora: RSD-15354/2023-2

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-18473/2023

V řešeném území sledujeme záměr Modernizace dálnice D 10, která spočívá zejména v rozšíření dálnice o jeden jízdní pruh v každém směru. Pro Modernizaci dálnice D10 je v návrhu územního plánu vymezen na základě požadavku MD koridor, jehož hranice je vedena ve vzdálenosti 25 m od osy přilehlého jízdního pruhu. Z výkresů je patrné, že takto vymezený koridor je v některých úsecích užší než stávající těleso dálnice. Proto požadujeme koridor pro Modernizaci dálnice rozšířit tak, aby splňoval nejen požadavek 25 m od osy přilehlého jízdního pruhu, ale zároveň byla hranice koridoru vedena ve vzdálenosti minimálně 10 m od vnější hrany tělesa dálnice.

Odůvodnění:

Těleso dálnice včetně zářezů, násypů, odvodnění apod. je nedílnou konstrukční a funkční součástí dálnice a při rozšiřování dálnice o jeden jízdní pruh dochází i k odpovídajícímu rozšíření celého dálničního tělesa. Vymezení koridoru v šířce rovné nebo menší, než je plocha DS, rozšíření dálnice neumožňuje.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Zpracovatel upraví, dle požadavku:

koridor pro modernizaci dálnice rozšíří tak, aby splňoval nejen požadavek 25 m od osy přilehlého jízdního pruhu, ale zároveň byla hranice koridoru vedena ve vzdálenosti minimálně 10 m od vnější hrany tělesa dálnice.

N3. Povodí Labe, státní podnik

adresa: Víta Nejedlého 951/8, Slezské předměstí, 500 03 Hradec Králové, IDDS: dbyt8g2

datum doručení: 10. 2. 2023

číslo jednací oprávněného investora: Pla/2023/000858

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-21579/2023-POBMA

Obdrželi jsme oznámení veřejného projednání návrhu Územního plánu Zápy.

Vedle zastavitelných ploch Z01 – Z27 jsou vymezeny plochy přestavby P01 a P02 a koridory územních rezerv R1 (složený ze čtyř oddělených částí v prostoru kolem křížení dálnice D10 a přeložky silnice II/101 – tzv. aglomerační okruh k ochraně možného budoucího umístění staveb dopravní infrastruktury silniční) a R2 (k prověření možnosti silničního propojení stávající silnice II/245 a Exitu 10 při SZ straně dálnice D10).

Veškeré objekty budou napojeny do centrální kanalizace zakončené na ČOV, popř. 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.

Vyjádření správce povodí:

K návrhu ÚP pro společné jednání jsme se vyjádřili dopisem č.j. PLa/2021/024084 ze dne 15.6.2021, k tomu dále doplňujeme:

Plocha přestavby **P02** (HK.1 – plocha smíšená výrobní - obchodu a služeb) se nachází podél Labe jako vodní cesty dopravně významné a drobného vodního toku Svémyslický potok mimo stanovené záplavové území Labe. Veškeré zásahy a činnosti dotýkající správy a údržby vodních toků budou individuálně projednány s Povodím Labe, státní podnik a to včetně **R1** (DS).

V rámci Plánu dílčího povodí Horního a středního Labe je jako opatření typu B navržena renaturace Ostrovského potoka (jedná se o Svémyslický potok, IDVT 10185631) a jeho přítoků. Opatření navrhuje zlepšení morfologického stavu toků, zpomalení odtoků ve volné krajině a zlepšení průchodu povodní územími obcí.

Realizaci nové zástavby podmiňujeme řádným odkanalizováním v souladu s § 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavky na odkanalizování jsou splněny. V rámci návrhu renaturace Ostrovského potoka a jeho přítoků, a návrhu zlepšení morfologického stavu toků, zpomalení odtoků ve volné krajině a zlepšení průchodu povodní územími obcí, bude kolem Ostrovského potoka v bloku zástavby ostrovských lázní nezastavitelná stávající plocha zahrad.

Námitky vlastníků pozemků:

N4. Lidl Česká republika v. o. s., Nárožní 1359/11, 158 00 Praha 5, zastoupen panem Marcelem Vlasákem, na základě plné moci, IDDS: 5ab5tr8

datum doručení: 14. 2. 2023

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-23572/2023-POBMA

Vlastnické právo Lidlu k pozemkům dotčeným navrhovaným řešením

Lidl je vlastníkem následujících pozemků:

- a) parc. č. 678/1;
- b) parc. č. 678/3;
- c) parc. č. 695/2;
- d) parc. č. 705/1;

všechny v k. u. Zápy, zapsané na LV č. 1279 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-východ (dále jen „dotčené pozemky“).

Katastrální mapa zobrazující dotčené pozemky je přiložena jako příloha č. 1.

Obsah námítky Lidlu a její odůvodnění

Dle návrhu Územního plánu Zápy dochází

- (i) k částečnému umístění biokoridoru na dotčené pozemky a
- (ii) k částečné změně funkčního využití dotčených pozemků, které jsou ve vlastnictví Lidlu.

Území dotčené námitkou je zobrazené v situačním výkresu, který je přiložen jako příloha č. 2.

Změny ve funkčním využití pozemků jsou vyznačeny v tabulce, která je přiložena jako příloha č. 5.

Lidl na pozemcích zapsaných na LV č. 1279 v k. ú. Zápy provozuje sklad.

Lidl dotčené pozemky nabyt z důvodu, aby naplnil podmínku koeficientu zeleně stanovenou Územním plánem Zápy, a bylo tak možné rozšířit stávající sklad, který byl následně rozšířen.

Umístění biokoridoru dle návrhu Územního plánu Zápy snižuje koeficient zeleně, jelikož jej nelze z těchto pozemků započítat. Pokud by došlo k umístění biokoridoru na dotčených pozemcích, znamenalo by to, že by se stávající areál skladu Lidlu dostal do rozporu s Územním plánem Zápy. Při záměru dalšího potenciálního rozšíření skladu by s určitostí nebyl koeficient zeleně naplněn a Lidl by nemohl rozšíření skladu realizovat anebo by byl nucen dokoupit další pozemky tak, aby byl koeficient zeleně naplněn. Tato skutečnost zásadním způsobem omezuje vlastnické právo a právo na podnikání Lidlu.

Umístění biokoridoru dle návrhu Územního plánu Zápy má zároveň zásadní vliv na rozvoj průmyslové zóny v Brandýse nad Labem (sousední katastr), kde se počítá s industriální zástavbou dle Územního plánu Brandýs nad Labem - Stará Boleslav. Biokoridor nelze ze své podstaty využít ani k zástavbě (i když funkční využití pozemků dle UP by tuto možnost připouštělo) ani k započtení pozemků do koeficientu zeleně a je tak přímo i nepřímo omezena využitelnost pozemku, které se nacházejí v průmyslové zóně v Brandýse nad Labem. Biokoridor je v tomto případě nevhodně využit jako bariéra i hranice mezi k. ú. Zápy a Brandýs nad Labem, kdy vytvořením bariéry v jednom katastru je dotčena využitelnost území v sousedním katastru.

Z výše uvedených důvodů nesouhlasíme s umístěním biokoridoru na dotčených pozemcích a navrhuje, aby byl biokoridor posunut jižním směrem na zemědělsky obdělávanou půdu, na kterou jeho umístění nebude mít žádný vliv. Grafické zobrazení našeho návrhu naleznete v situačním výkresu, který je přiložen jako příloha č. 3. Jako přílohu č. 4 zároveň přikládáme situační výkres, který zobrazuje umístění biokoridoru dle návrhu Územního plánu Zápy a zároveň dle návrhu Lidlu.

Se změnou funkčního využití dotčených pozemků souhlasíme pouze za předpokladu, že po změně funkčního využití bude možné pozemky započítat do koeficientu zeleně areálu skladu. V opačném případě se změnou funkčního využití dotčených pozemků nesouhlasíme.



Příloha č. 4
Situacní výkres zobrazující umístění biokoridoru dle návrhu Územního plánu Zápy a dle návrhu LIDL

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 705/1 v k. ú. Zápy na ploše orné půdy je zařazen do I. třídy ochrany dle BPEJ. V západní části na pozemcích parc. č. 678/1 a 678/3 v k. ú. Zápy se biokoridor umísťuje pouze částečně v jižní části návrhu biokoridoru ÚSES. Část pozemků parc. č. 678/1 a 678/3 v k. ú. Zápy je zařazeno do plochy HK - smíšené výrobní – obchodu a služeb. Pozemek parc. č. 695/2 v k. ú. Zápy o výměře 78 m² se nachází v nezastavěném území na ploše orné půdy I. třídy ochrany dle BPEJ. Požadavek s grafickým zákresem se vymezuje proti řešení, které bylo v návrhu ke společnému jednání.

N5. Matyáš Půlpán, Klára Půlpánová, Tadeáš Půlpán (vlastník pozemku parc. č. 1/1, 1/2, 1/3, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 3/1, 3/2, 205/1, 205/2, 311, 61, 42/1, 42/2 k. ú. Ostrov u Brandýsa nad Labem),

adresa: V Podskalí 322, 250 73 Přezletice

datum doručení: 13. 2. 2023

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-22419/2023 - POBMA

Připomínka k návrhu nového Územního plánu Zápy vztahující se k výše uvedeným pozemkům.

Vzhledem k dlouhodobému záměru výstavby domova pro seniory na zmíněném pozemku bývalého areálu V Lázních žádám tímto o zapracování připomínky k návrhu nového územního plánu ve smyslu úpravy:

1. prostorových regulativů, zejména omezení maximální výšky a to na úroveň 14m pro šikmé střechy a 12m pro střechy ploché. Účelem je docílit možné podlažnosti 3.

2. Ponechání vhodného využití ploch dle stávajícího platného UP

- Rodinné domy, malá ubytovací zařízení, penziony, turistické a podnikové ubytovny, ubytovací hostince, drobná hřiště pro neorganiz. sport místního významu, obchodní vybavenost místního významu, příslušné obslužné a pěší komunikace, veřejně přístupná zeleň liniová a plošná

3 Přípustné využití ploch OS:

- bytové domy, hotely, motely, chaty a domky pro pobytovou rekreaci, mateřské a základní školy, střední školy, odborná učiliště, domovy mládeže, základní umělecké školy, dětské domovy, domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, divadla kina, muzea, galerie, knihovny, kostely a modlitebny, obecní a statní administrativa, poštovní úřad, peněžní ustav, policejní služebny, zájmové kluby, politické strany, spolky, komerční administrativa, malá privátní zdravotnická zařízení, zdravotní středisko, poliklinika, lékárna, tělocvičny, sport. haly, bazény, nerušící služby a provozy, technické vybavení sloužící potřebám zóny, odstavné plochy a garáže sloužící potřebám zóny, užitkové zahrady s chovem drobného zvířectva, rekreační zahrádky bez vazby na bydlení, užitková zeleň

Důvody jsou tyto:

1) pozemek tradičně sloužil pro občanskou vybavenost (lázně) a v tomto smyslu je uspořádán a zařazen svojí polohou do kontextu urbanistické struktury Městyse Zápy.

2) využití pro výstavbu rodinných domů (což je hlavní směr nového návrhu územního plánu) vnímám jako nevhodné, jelikož by pozemek ztratil svůj jedinečný charakter včetně rozsáhlého porostu vzrostlými stromy. Tento charakter by měl být podle mého názoru zachován.

3) pro dlouhodobě plánovanou výstavbu domova pro seniory je provozně i prostorově nevhodné a ekonomicky neúnosné omezovat výšku budovy na 2 podlaží.

4) vzhledem k poloze pozemku, jeho topografického uspořádání podle mého názoru nebude o něco málo vyšší budova narušovat charakter stávající zástavby Městysse Zápy.

5) záměr počítá s tím, že plánovaná budova domova pro seniory bude umístěna při severní straně pozemku, a jižní strana bude ponechána v parkové úpravě se vzrostlými stromy. Tím by objem budovy i při vyšší podlažnosti nevytvářel nepřírozenou výškovou dominantu.

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Plocha pro výstavbu bude specifikována a umístěna mimo A 047 vodní útvar povrchový – vyplývající z Územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem - Stará Boleslav. Kolem Ostrovského potoka v bloku zástavby ostrovských lázní bude nezastavitelná stávající plocha zahrad v severní části bloku mezi ulicemi s Ostrovským potokem. Vyšší hladina zástavby bude vymezena v západní části zbylé plochy SV (smíšené obytné venkovské).

N6. Ing. Jitka Marková (vlastník pozemku parc. č. 275, k. ú. Ostrov u Brandýsa nad Labem)

adresa: Újezd 597/7, 150 00 Praha

datum doručení: 15. 2. 2023

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-23881/2023-POBMA

Údaje o návrhu územního plánu:

Na sousedních pozemcích číslo 274/4 a 274/3 dochází ke změně využití z orné půdy na stavební pozemky dle skutečnosti, na pozemku č. 275 je navrženo pouze využití jako zahrady a sadu bez současné zástavby.

Obsah námítky:

Nesouhlasím se změnou pozemku č. 275 pouze na plochu zahrad a sadů bez možnosti zástavby, proto žádám o změnu na plochu bydlení jako v případě pozemků 274/4 a 274/3 v k.ú. Ostrov u Brandýsa nad Labem (Z13), tj. do ploch BV — bydlení venkovské v šíři 18 m podél hranice s pozemky číslo 274/4 a 274/3.

Odůvodnění námítky:

V připravovaném novém územním plánu Zápy není zohledněno současné využití pozemku 6. 275 se stavbou tak, jako to bylo zohledněno u pozemků č. 274/4 a 274/3 v k. ú. Ostrov u Brandýsa nad Labem v návrhu územního plánu Zápy, přestože se jedná o obdobný případ nesouladu skutečného využití s údaji v katastru nemovitosti, který by měl být návrhem územního plánu dořešen, a to rozšířením zastavitelné plochy o část pozemku č. 275 v rozsahu cca 850 m².

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemek nesplňuje podmínku přístupové zpevněné pozemní komunikace dle § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. stavebního zákona, která musí vést ke každé stavbě rodinného domu. Kapacita zastavitelných ploch je dostačující. Vytváření výběžků zastavěného území je z hlediska celistvosti a obslužnosti nevhodné.

N7. Veronika Krišálová, Martin Maliňák (vlastník pozemku parc. č216/6, 216/9, 216/10 v k. ú. Stránka u Brandýsa nad Labem)

adresa: Bojiště 664, 289 12 Sadská, Archangelská 864/2, 100 00 Praha 10 - Vršovice

datum doručení: 14. 2. 2023

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-23445/2023-POBMA

Námítka:

V novém znění územního plánu má být minimální výměra 1 200 m² pro stavbu rodinného domu s dvěma bytovými jednotkami, tato podmínka se nachází na straně 30 v textové části návrhu na nový územní plán. Chtěli bychom vznést námitku, zda by se toto omezení vztahovalo pouze na nově rozdělené pozemky a na již rozdělené pozemky by se toto omezení nevztahovalo. Popřípadě v novém znění upravit minimální výměru pozemku pro stavbu rodinného domu o dvou bytových jednotkách na 1 100 m².

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění: Regulativ minimální výměry stavebních pozemků se (zjednodušeně řečeno, více ve výroku) vztahuje na nové dělení pozemků.

N8. Oldřich Matějčík, Simona Vošahlíková (vlastník pozemku parc. č. 39, 40/1 a 40/2, v k. ú. Zápy)

adresa: Zápy 18, 250 61, Zápy

datum doručení: 15. 2. 2023

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-23758/2023 - POBMA

Vlastníci uplatňují námitky:

Územní plán na pozemcích par. č. 39 a 40/1 a 40/2 vymezil plochu určenou k ochraně významného krajinného prvku údolní niva (dále jen „VKP údolní niva“). Pro takový záměr, resp. vymezení není důvod, přičemž vlastnická / dispoziční práva účastníků k pozemku jsou tak krácena.

Účastníci již v minulosti s MÚ Brandýs nad Labem vedli stran předmětného záměru začlenit pozemky do VKP údolní niva polemiku. Opírala se především o stanovisko Úřadu městyse Zápy (dále jen „ÚM Zápy“) a odborné výstupy, především posudek Ing. Mgr. Michala Pravce z 18.10.2022. Připomeňme klíčové části této argumentace:

1) ÚM Zápy v opozici k postoji MÚ Brandýs nad Labem disponoval odbornou studií, podle níž předmětnou lokalitu nelze bez dalšího kategorizovat jako údolní nivu. Ve své polemice s MÚ Brandýs vyjevil řadu argumentů, proč tomu tak je; viz žádost o změnu stanoviska ze dne 18.11.2020 a žádost o řešení rozporu podle ust. § 136 odst. 6 ze dne 25.1.2021.

Samotný fakt sporu dvou úředních subjektů přesunul věc do roviny složitějšího případu, v němž by rozhodující úlohu měly hrát odborné příspěvky. ÚM Zápy takové příspěvky nabídl, proti tomu MÚ

Brandýs nad Labem nikoli. Tím podle nás územní plán v dané části, jak počítá se záměrem vymezeným MÚ Brandýs nad Labem, značně oslabil na legitimitě.

2) Účastníci disponují odborným posouzením Ing. Mgr. Michala Pravce z 18.10.2022. Podstatné závěry posudku jsou tyto:

„Chybí jakýkoliv důkaz o funkčním ekosystému údolní nivy a vodního toku. Samotné vymezení lokálního biokoridoru ÚSES tuto argumentaci nijak nepodporuje. Plocha je z velké části zahradou a zpevněnou plochou. Na zbývající ploše se nachází kosený luční porost. Původní vegetace v okolí toku chybí a je nahrazena sekundární, která nevykazuje vyšší ekologickou hodnotu. ...

... v městysu Zápy nejsou na předmětné ploše ani v jeho bezprostředním okolí funkčně propojené ekosystémy a odůvodnění ze strany orgánu státní správy chybí argumentace pro podporu esteticky, geomorfologicky a ekologicky hodnotné části krajiny. Naopak antropogenní vlivy silně negativně ovlivňují vodní tok a jeho okolí a způsobují nepřírodní velmi chudě oživené prostředí včetně absence živočichů indikujících hodnotné přírodní prostředí. ...

Fragment údolní nivy je velmi malý a chybí důkaz o jeho funkci ve smyslu inundace. Chybí typický ripariální vegetace.“

Citovaným závěrům předchází rozsáhlá argumentace založená na vědecké analýze a kompetenci autora.

Podle ust. § 53 správního řádu platí pravidlo, podle něž závisí-li rozhodnutí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, které úřední osoby nemají, a jestliže odborné posouzení skutečností nelze opatřit od jiného správního orgánu, správní orgán usnesením ustanoví znalce.

K otázkám, na něž podala odpověď autorizovaná osoba, se naopak úřad nevyjadřoval kvalifikovaným způsobem, nýbrž došlo jen k podání názoru, vtěleného do části 19.1.1 územního plánu:

„Krajský úřad dále upozorňuje, že protokolem SZ-014262/2021/KUSK-ÚSŘ/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 v území nezměnily, měl by uvedený závěr být respektován i při pořizování nového územního plánu.“

S ohledem na to, že citovaný názor se 1) neopírá o žádnou evidenci a 2) je v rozporu s posudkem autorizované osoby, je namístě nejméně postup, v jehož rámci by došlo k prověření sporných otázek, resp. jediné sporné otázky: je odůvodněn postup, jímž se stanoví ochrana VKP údolní nivy na pozemku účastníků?

Je třeba v podaných souvislostech připomenout dikci zákona, dopadající na charakter podkladů, o něž má být územní plán opřen. V ust. § 25 stavebního zákona:

Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.

A ust. § 26 odst. 1 SZ:

Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území, záměrů na

provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

Nutno konstatovat, že podklady územního plánu, pokud jde o otázku VKP údolní nivy náležitosti, resp. kvalitu požadovanou zákonem nenaplní.

E.

Otázka vymezení určitého území jako údolní nivy je v tomto případě otázkou do velké míry definiční, a tedy může výrazně ovlivnit právní poměry účastníků ve správních obvodech více podřízených správních orgánů, jak jsme připomínali již dříve, čímž se zvyrazňuje potřeba vypořádat se s takovou otázkou za pomoci odborných nástrojů, nikoli jen víceméně libovolným, na evidenci nezaloženém posouzení (jediné) úřední osoby.

F.

Naše námítky byly koncipovány od konkrétního k abstraktnímu, jehož esence je zachycena v ust. § 18 odst. 1 stavebního zákona:

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Principiální rozvrh nástroje, jakým je územní plán, je založen na ochraně zájmu na výstavbě a rozvoje území, jakkoli podmínkou je i zachování příznivého životního prostředí. Primární je ovšem hledisko sociální, tedy vytvářející podmínky pro zachování a rozvoj společnosti; tam, kde tomu nebrání významný zájem na ochraně přírody, což je bezesbýtku nutno respektovat, měla by mít možnost kontrolované výstavby zelenou.

Je třeba v té souvislosti zmínit, jakkoli se nepoučenému recipientovi sdělení může jevit absurdní a provokativní, že nejpestřejší ekologickou nikou se v posledních desetiletích stává velkoměsto; právě tam se totiž z „volné přírody“ stahují za potravou a vhodnými životními podmínkami živočišné druhy (viz např. mediální výstupy biologů J. Zrzavého, D. Storchy). Zařazení poměrně malého prostoru do VKP, a tím vyloučení poměrně velkého – souvisejícího - prostoru z možnosti budoucí zástavby, tak možná paradoxně bude znamenat přesný opak toho, o co se takovým rozhodnutím usiluje.

Důkazy:

- spisem ÚM Zápy – územní plán

- spisem MÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav č.j. MÚBNLSB-OŽP-117321/2020-BUCJA

- posudek Ing. Mgr. Michala Pravce z 18.10.2022

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství a Odboru územního plánování a stavebního úřadu, jakožto nadřízené orgány při řešení rozporu dle § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění, protokolem SZ-014262/2021/KUSK-ÚSŘ/No ze dne 14. 4. 2021 se dohodly, že na pozemku parc. č. 40 v k. ú. Zápy nebude vymezeno zastavitelné území, z důvodu ochrany významného krajinného prvku údolní niva. Poměry v území se nezměnily a záměr je respektován. Dále Městský úřad Brandýs nad Labem- Stará Boleslav, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody v souladu se stanoviskem nadřízeného správního orgánu nesouhlasí s plochou BV na pozemku parc. č. 40/2 a nezastavěné části pozemku parc. č. 40/1, k. ú. Zápy. Plocha nerespektuje lokální biokoridor podél vodního toku a požadují vymezení prvku ÚSES v širší odpovídající vymezení v ÚAP.

Plocha je navržena tak, aby respektovala lokální biokoridor ÚSES podél vodního toku včetně jeho odpovídajícího vymezení v ÚAP. Z části byly plochy BV (bydlení venkovské) zachovány.

N9. Mgr. Zuzana Větrovcová (vlastník pozemku parc. č. 189/1, 192/4, 1001 v k.ú. Zápy)

adresa: Vinohradská 1368/26, 120 00 Praha

datum doručení: 15. 2. 2023, 16. 2. 2023

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-23876/2023, OSÚÚPPP-23727/2023

Vlastník dotčených pozemků a staveb, a to nemovitě věci parc.č.: 189/1, parc. č. 192/4 a dále par.č. 1001, vše zapsané na LV 4632 pro Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, kdy výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí je Mgr. Zuzana Větrovcová, bytem: Vinohradská 1368/26, Praha 120 00 tímto podáním vznáší námitku k projednávanému Územnímu plánu pro obec Zápy, a to námitku neoprávněného zásahu do vlastnického práva vlastníka výše uvedených nemovitých věcí, neboť dle plánovaného územního plánu jsou nemovitě věci ve výlučném vlastnictví paní Mgr. Zuzana Větrovcová, bytem: Vinohradská 1368/26, Praha 120 00 v plánovaném územním plánu označeny jako tzv. SV- smíšená obytná, a to za předpokladu, že dojde ke schválení územního plánu ve znění, ve kterém bylo předloženo na veřejném projednání dne 8.2.2023

Vlastník výše uvedených nemovitých věcí shledává toto plánované zařazení jeho nemovitých věcí za neoprávněné omezení vlastnického právu, kdy dle právního názoru výše uvedeného vlastníka se jedná o přímý zásah do základního práva vlastníka, které je zakotveno v čl. 11 Ústavy ČR, kdy v daném článku je stanoveno, že každý má právo vlastnit majetek a dále je zde stanoveno, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu, avšak v případě, že dojde ke schválení, bude tento stejný zákonný obsah a ochrana u výše specifikovaného vlastníka nadměrně narušena, a to jednostranným zásahem ze strany obce, a to bez jakéhokoliv ospravedlnitelného veřejného zájmu, který by se zakládal na platném a účinném právním základu.

O výše uvedené skutečnosti svědčí skutečnosti, které přímo vyplývají mimo jiné z hlavního výkresu, jež je nedílnou součástí plánovaného územního plánu.

Jak vyplývá z tohoto výkresu naprostá většina shodných pozemků v dané lokalitě, je dle plánovaného územního plánu vedena jako BV – bydlení v rodinných domech – venkovské nebo BH – bydlení v bytových domech kdy využití těchto pozemků je na rozdíl od tzv. SV – smíšená obytná razantně širší, kdy s ohledem na zařazení těchto nemovitých věcí dle územního plánu jako BH nebo BV taktéž razantně zvyšuje tržní hodnotu těchto nemovitých věcí.

Tedy v případě, že dojde ke schválení navrhovaného územního plánu, tak v takovém případě dojde k vážnému zásahu do vlastnického práva, kdy vlastníkovi vznikne tímto zásahem škoda.

Jak uvádí vlastník výše, návrh územního plánu nikterak neodůvodňuje takto závažný zásah do vlastnického práva vlastníka, neboť jak vyplývá z územního plánu a také z reálné situace v dané lokalitě neexistuje objektivní důvod pro zařazení nemovitých věcí ve vlastnictví paní Mgr. Zuzany Větrovcové do kategorie SV – smíšená obytná, čímž dojde k znemožnění výstavby rodinného domu na daných nemovitých věcech. Z reálné situace v dané lokalitě vyplývá, že téměř všechny pozemky v dané lokalitě, jsou téměř kompletně zastaveny.

Vlastník v dané věci poukazuje především na podmínku minimální výměry pozemku pro výstavbu rodinného domu, kdy ta v případě SV – smíšené obytné činí 800 m², avšak nemovitě věci ve vlastnictví Vlastníka dohromady čítají „pouze“ 773 m², tedy daná podmínka je zcela iracionální s ohledem na danou lokalitu a jako taková také diskriminační a zcela nesplnitelná, kdy o nesplnitelnosti dané podmínky musí být obec srozuměna již v této době, neboť v průběhu přípravy územního plánu muselo dojít ze strany zpracovatele územního plánu ke zjištění, že v dané lokalitě, která je zamýšlena jako lokalita k výstavbě dojde k této anomálii, respektive ke stanovení podmínky, která je již od počátku nesplnitelná a jakožto taková i nezákonná, neboť stanovené podmínky, musí být v dané lokalitě taktéž proveditelné, avšak s ohledem na výše uvedené tomu tak není, neboť nemovitě věci ve vlastnictví Vlastníka danou podmínku minimální výměry 800 m² nespĺňují a s ohledem na okolní zástavbu ani splňovat nemohou, neboť Vlastník není schopen dokoupit potřebné

metry, případně v případě ochoty sousedních vlastníků toho schopen je, avšak Vlastník by se danou podmínkou dostal do zcela nedůvodného znevýhodnění, neboť každý znalý územního plánu by mohl Vlastníka nutit ke koupi 27m² potřebných k výstavbě za nemorální a nikoliv tržní cenu, kdy i v takové situaci vystává otázka, zda by příslušný úřad dané dělení pozemků povolil.

Tedy danou podmínkou by došlo k zásahu do práv Vlastníka, a to zcela nezákonně a neoprávněně s ohledem na urbanistickou situaci v dané lokalitě a dále s ohledem na fázi projednání územního plánu, kdy pořizovatel územního plánu si musí být vědom toho očividného nedostatku v dané lokalitě, kdy nemovité věci Vlastníka jsou de facto posledními volnými k zastavění avšak případně stanovené podmínky pro výstavbu zcela neumožňují zastavění daného pozemku, a to z důvodu několika chybějících metrů.

Vlastník pozemků si v dané věci dovoluje poukázat na to, že již činní kroky potřebné ke získání povolení k výstavbě v dané lokalitě, avšak je otázkou, zda daná povolení získá před platností nového územního plánu, kdy je nutné poukázat na skutečnost, že dle stále platného územního plánu je výstavba možná, je tedy otázkou z jakého důvodu dochází ke zhoršení podmínek pro výstavbu, když daná lokalita a přilehlé lokality jsou téměř zcela zastaveny a případnou podmínkou 800m² by došlo k vytvoření mezery v rámci urbanistického charakteru dané lokality a tím k narušení vnímání a bydlení v dané lokalitě.

V daném bodě tedy vyvstává otázka, zda existuje jakýkoliv legitimní důvod pro takto závažné omezení vlastnického práva pan Mgr. Zuzany Větrovcové, když téměř veškeré parcely v jejím okolí jsou již využívány pro rodinné bydlení.

S ohledem na výše uvedené vlastníky výše specifikovaných nemovitých věcí navrhuje, aby nemovité věci v jeho vlastnictví, které mají být dle plánovaného územního plánu zařazeny do kategorie SV, avšak za stanovení reálných podmínek pro výstavbu v dané lokalitě, respektive na daných nemovitých věcech s ohledem na jejich výměru, kdy tímto jednáním by nedošlo k neoprávněnému zásahu do vlastnického práva vlastníka výše uvedených nemovitých věcí, kdy tímto by došlo k umožnění výstavby, tak jak je zamýšlena ze strany vlastníka a tak jak urbanisticky zapadá do dané lokality a zároveň by došlo k naplnění cílů a požadavků nového územního plánu a zároveň by nedošlo k tak závažnému narušení vlastnického práva vlastníka ze strany obce.

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Minimální výměry parcel pro výstavbu rodinných domů se nebudou vztahovat na proluky ve stávající zástavbě, ve kterých není možné ani po případném sloučení využitelných pozemků stanovenou minimální výměru dosáhnout. Takové pozemky o výměře menší než 800 m² bude možné využít v souladu s typem plochy pouze pro jednobytové rodinné domy, současně musí být dodrženy příslušné regulativy maximální zastavěnosti pozemku, minimálního podílu zeleně pozemku i výškové hladiny dle příslušného typu plochy.

N10. Cyril Šíma (vlastník pozemku parc. č. 968, 622/4 v k. ú. Zápy) zastoupen Mgr. Tomášem Martiníkem

adresa: Hlavní 13, 747 28 Štěpánkovice, Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1

datum doručení: 9. 2. 2023

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-21309/2023-POBMA

Tímto Klient vznáší námitku vůči návrhu územního plánu 2021, který je zveřejněn na webových stránkách obce Zápy. V katastrálním území Zápy klient mimo jiné vlastní pozemky p.č. 968 a 622/4 (dále jen „Pozemky“), pro ilustraci přikládáme přílohu č. 1 ve které je výňatek katastrální mapy

včetně ortofoto pro zmíněné pozemky. Tyto Pozemky jsou v aktuálně platném účinném územním plánu obce Zápy vedeny téměř celé jako OV, tedy všeobecné obytné území a ZA, tedy zahrady. V aktuálně platném územním plánu se tedy jedná o Pozemky, které je možné v rámci příslušných regulí zastavět. Výňatek z aktuálně platného územního plánu tvoří přílohu č. 2 této námítky.

Návrh nové podoby územního plánu obce Zápy, který je zveřejněn na webových stránkách obce Zápy s názvem „Návrh územního plánu 2021 (hlavní výkres)“ (dále jen „**Návrh ÚP**“) mění zařazení Pozemků a nově mají mít Pozemky zařazení do kategorie ZZ, tedy zeleň – zahrady a sady. Kategorie ZZ v rámci návrhu územního nového územního plánu vylučuje jakoukoliv zastavitelnost. Pozemky jsou přístupné ze dvou komunikací, navazují plynule na realizovanou výstavbu a jejich zastavení je logickým pokračováním přirozeného urbanistického vývoje obce Zápy.

Výše popsaná změna zařazení pro Pozemky uvedená v Návrhu ÚP je dle názoru klienta šikanózního charakteru, jelikož nerespektuje povahu lokality a přirozený rozvoj obce. Tato změna v Návrhu ÚP mého klienta zásadně poškozuje jeho majetek. Dle zjištění klienta od realitní kanceláře se aktuální hodnota zastavitelného pozemku za m² pohybuje aktuálně v lokalitě Zápy přibližně ve výši 8000 Kč. Oproti tomu cena nezastavitelného pozemku se pohybuje v lokalitě Zápy dle sdělení realitní kanceláře ve výši 1000 Kč/m².

Vzhledem k tomu, že tato změna se týká přibližně 1900m² pozemků mého klienta, jedná se o odhadovanou potenciální škodu 13 300 000 Kč. S ohledem na rozsah potenciální škody bude klient nucen vymáhat tuto škodu všemi právně dostupnými prostředky v případě poškození šikanózní změnou uvedenou v Návrhu ÚP.

Klient tedy žádá, aby Pozemky zůstaly zařazené do kategorií, které budou nadále umožňovat zastavitelnost těchto pozemků.

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky parc. č. 622/4 a 968 v k. ú. Zápy budou zahrnuty do plochy pro bydlení v rozsahu dle dosud platného ÚPSÚ Zápy (úplné znění po změně č. 5A). Tím nedochází ve vztahu k vlastníkovi pozemků k žádné újmě. Větší rozsah zastavitelnosti by byl v rozporu se zásadou nerozšiřování zastavěného území a zastavitelných ploch zejména pro bydlení, kdy nový ÚP řeší naopak jejich výraznou redukci.

N11. ARCHAN s. r. o. (vlastník pozemku parc. č. 526/1 v k. ú. Zápy a další viz. příloha)

adresa: Živanická 26, Vinoř, 190 17 Praha 9

datum doručení: 10. 2. 2023

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-21481/2023

Jako vlastník pozemků v k. ú. Zápy (viz příloha č. 1 této námítky), podávám v souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) následující **námítky**:

1. Požaduji návrh územního plánu Zápy uvést do souladu s právě projednávanou změnou č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy.

2. S ohledem ke skutečnost, kdy změna č. 6 je změnou územního plánu sídelního útvaru a nemůže tak logicky obsahovat veškeré náležitosti kladené na územní plány dle nového stavebního zákona, požaduje do textové části návrhu územního plánu doplnit nad rámec požadovaného v bodu 1 i využití pro plochy HK.3, a to následující:

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
HK.3	smíšená výrobní (§ 12)	smíšené výrobní – obchodu a služeb

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- areály lehké výroby, služeb, občanské vybavenosti, administrativních staveb a staveb komerce, splňující charakter nerušících funkcí dle výše uvedené definice tohoto pojmu
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 50%
- V případě ploch přestavby, kde je již intenzita využití pozemku vyšší, než je uvedeno výše, bude respektována tato vyšší hustota zástavby.

minimální koeficient zeleně

- 10%
- V případě, že není možné potřebný rozsah zeleně zajistit na stavebním pozemku, resp. ve stávajícím areálu investora, je možné v rámci vlastního stavebního pozemku investora (areálu) realizovat zeď s celkově nižší výměrou s tím, že zbývající výměru zeleně minimálně až do stanoveného koeficientu zeleně investor zajistí ve veřejném zájmu náhradní výsadbou funkční zeleně mimo vlastní areál.

Podmínky použití náhradní výsadby jsou následující:

– ve vlastním areálu bude realizována zeď v podílu min. 10% jeho výměry;

náhradní výsadba bude zajištěna v návrhových plochách dle územního plánu v kategorii ZO (zeď ochranná a izolační), ZP (zeď přírodního charakteru) nebo NP (plochy přírodní), které se nacházejí uvnitř zastavěného území obce nebo v přímé návaznosti na ně;

– náhradní výsadba bude realizována na vlastních pozemcích investora;

– náhradní výsadba bude realizována podle schváleného projektu sadových úprav a na základě smlouvy mezi investorem a obcí o její realizaci a následné údržbě.

maximální výška zástavby

- 20 m pro stavby ubytovacích zařízení a staveb pro bydlení
- 15 m pro všechny ostatní stavby

- Výška udává maximální výšku zástavby v ploše měřenou od nejvyššího místa na průniku obvodu stavby a původního rostlého terénu k nejvyššímu místu hlavní hmoty stavby (hřeben šikmé střechy, atika ploché střechy). Stanovení výškové úrovně zástavby se vztahuje k hlavním stavbám umístovaným na stavebním pozemku.

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

Odůvodnění námitek

V současné době je pořizována změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy, jejímž cílem je umožnit polyfunkční využití předmětné lokality namísto monofunkční plochy průmyslové výroby a skladů. V souvislosti s touto změnou je pak měněno i relativně polyfunkční využití ploch nerušící výroby a komerce s cílem sjednotit celou lokalitu do jednoho využití a vytvořit tak jeden funkční celek určený pro různorodé využití ve vazbě na dostačenou 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.

Je tedy nanejvýš vhodné, aby připravovaný územní plán zohlednil i tuto právě pořizovanou změnu. V současné době je vyhlášeno veřejné projednání změny a je předpoklad jejího vydání v dubnu/ květnu tohoto roku. Na vydání změny pak budou navazovat územní/stavební řízení na konkrétní záměry v lokalitě. Nabytí účinnosti změny tak předběhne předpokládané vydání návrhu územního plánu Zápy a není tedy žádoucí, aby nově vydávaný územní plán byl v rozporu s touto změnou a na ni navazujícími řízeními.

Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zápy je pojmoslovím a indexací nastavena stejně, jako je tomu v případě návrhu územního plánu Zápy, a to z důvodu, aby mohla být nekonfliktně přebrána do návrhu územního plánu. S ohledem ke skutečnost, kdy změna č. 6 je změnou územního plánu sídelního útvaru a nemůže tak logicky obsahovat veškeré náležitosti kladené na územní plány dle nového stavebního zákona, je potřeba do textové části návrhu územního plánu Zápy doplnit podmínky využití pro plochu HK.3 včetně podmínek prostorového uspořádání.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Bude v rámci možností zohledněna a zapracována probíhající Změna č.6 Územního plánu sídelního útvaru Zápy, tak aby korespondovala s tímto současně projednávaným územním plánem Zápy.

Námítky uplatněné v rámci opakovaného veřejného projednání

Oprávněný investor dle § 23a:

N1. NET4GAS

adresa: Na Hřebenech II 1718/8, IDDS: 8ecyjt9

datum doručení: 31. 5. 2024

značka oprávněného investora: 4793/24/OVP/Z

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-73873/2024-POBMA

Na základě Vašeho oznámení opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Zápy č.j. OSÚÚPPP-56304/2024-POBMA, spis. zn. OSÚÚPPP-23323/2018-PERRE ze dne 25.04.2024 Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o.
2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody DN 1000, DN 900 a DN 500 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany, Ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedené plynovody DN 1000 a DN 900 stanoveno bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.
Ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedený plynovod DN 500 stanoveno bezpečnostní pásmo na 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany
Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě a kabel protikorozní ochrany stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany,
3. Na WEB portálu <http://portal.geostore.cz/uap/> jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na adrese: data@net4gas.cz. Data na webovém portále jsou vždy aktuální. Pasport č.1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zapracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.
4. Upozorňujeme, že návrhová zastavitelná plocha PU.1 pro cyklostezku, návrhové koridory CNZ.R01 a CNZ.D307 a plochy územní rezervy R.1 zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma technické infrastruktury ve správě NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.
5. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.
6. Upozorňujeme, že návrhové plochy změn v krajině K.15, K.16 a K.17 zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma technické infrastruktury ve správě NET4GAS, s.r.o, V případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 5 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Nad telekomunikačními trasami musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy

s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.

7. Do koordinčního výkresu požadujeme zakreslit všechna plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

8. V textové části doporučujeme doplnit informace o průběhu uvedených inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech.

9. Zkratka VVTL se již nepoužívá, aktuální platný název je VTL plynovod s tlakem nad 40 barů.

V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o.

Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

Připomínky:

K návrhu Územního plánu Zápy máme následující připomínku, která je uplatňována v rámci § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Požadujeme do textové části k návrhové zastavitelné ploše PU.1, k návrhovým koridorům CNZ.R01 a CNZ.D307 a k návrhovým plochám územní rezervy R.1, které zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma VTL plynovodů nad 40 barů a ochranného pásma telekomunikačních kabelů ve správě NET4GAS, s.r.o., doplnit informaci „Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“

Odůvodnění připomínek:

Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy. Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob.

Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Po prověření dat jsou zpracovány údaje dle ÚAP a připomínek oprávněného investora.

Námítky vlastníků pozemků:

N4. Lidl Česká republika v. o. s., zastoupen panem Marcelem Vlasákem, na základě plné moci

adresa: Nárožní 1359/11, 158 00 Praha 5, IDDS: 5ab5tr8

datum doručení: 31. 5. 2024

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-74074/2024-POBMA

Vlastnické právo Lidlu k pozemkům dotčeným navrhovaným řešením

Lidl je vlastníkem následujících pozemků:

parc. č. 673/1; parc. č. 673/2; parc. č. 673/3; parc. č. 673/4; parc. č. 673/7; parc. č. 673/8; parc. č. 673/9; parc. č. 673/10; parc. č. 673/11; parc. č. 673/19; parc. č. 673/20; parc. č. 673/21; parc. č. 678/1; parc. č. 678/3; parc. č. 695/2; parc. č. 695/4; parc. č. 695/5; parc. č. 705/1; parc. č. 705/2 a parc. č. 705/7,

všechny v k.ú. Zápy, zapsané na LV č. 1279 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-východ (dále jen „**dotčené pozemky**“). Katastrální mapa zobrazující dotčené pozemky je přiložena jako příloha č. 1. Lidl na dotčených pozemcích provozuje sklad.

III. Obsah námítky Lidlu a její odůvodnění

Dle návrhu Územního plánu Zápy pro veřejné projednání, zveřejněného na <https://www.brandysko.cz/uzemni-plan-zapy/ds-2622>, verze 5.1.2023 (dále jen „**Návrh územního plánu**“), dochází

(i) k částečnému umístění biokoridoru na dotčené pozemky, a z toho důvodu k nemožnosti započtení této plochy dotčených pozemků do koeficientu zeleně již existujících stavebních pozemků, ačkoliv již tyto plochy byly do koeficientu zeleně započítány, a

(ii) k odlišnému stanovení hodnoty regulativu koeficientu zeleně pro průmyslovou zónu, která se nachází na katastrálním území Zápy a Brandýs nad Labem. Území dotčené námítkou je zobrazené v situačním výkresu, který je přiložen jako příloha č. 2.

Lidl nabyl některé z dotčených pozemků (zejména pozemek parc. č. 705/1 v k.ú. Zápy, dále jen „**pozemek 705/1**“) z důvodu, aby naplnil podmínku koeficientu zeleně stanovenou platným územním plánem Zápy, a bylo tak možné rozšířit stávající sklad, který byl následně rozšířen. Rozšíření skladu Lidlu do jeho současné podoby bylo povoleno společným územním rozhodnutím o umístění stavby a stavebním povolením Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav čj. 028932/2016 ze dne 23.6.2016 a čj. 057102/2016 ze dne 29.9.2016 (dále jen „**Povolení**“).

1 Ztráta možnosti započtení zastavitelné plochy do koeficientu zeleně

1.1 Zrušení zastavitelnosti mj. pozemku 705/1

Zachování plochy výroby a skladování na pozemku 705/1

Umístění biokoridoru dle návrhu Územního plánu Zápy by vedlo ke snížení koeficientu zeleně skladu Lidl, jelikož plochy biokoridoru se do koeficientu zeleně nezapočítávají. Dle platného územního plánu bylo možné započítat určitou část plochy pozemku 705/1 do stavebního pozemku coby plochu zeleně, a to se také stalo v případě přístavby skladu Lidlu na základě Povolení.

Dle Návrhu územního plánu, resp. definice stavebního pozemku v bodě 6.2, má být „*stavební pozemek součástí jedné plochy*“. S ohledem na to, že plochy PS umístěné na pozemku 705/1 již byly započítány do koeficientu zeleně stavebního pozemku skladu Lidl, měl by být zachován i stavební pozemek vymezený v Povolení, a tedy zachováno i funkční vymezení plochy výroby a skladování (PS, resp. VS dle návrhu územního plánu) na tomto stavebním pozemku, včetně pozemku 705/1.

Pokud by došlo k umístění biokoridoru LBK-2 na dotčených pozemcích, resp. na celé ploše pozemku 705/1, znamenalo by to, že by se stávající areál skladu Lidlu dostal do rozporu s regulativy stanovenými v Návrhu územního plánu Zápy. Vydaná územní rozhodnutí (ale i stavební povolení) jsou limitem pro využití území a územní plán je musí respektovat. Plochy, které již jsou započítány do koeficientu zeleně pro již existující stavbu, nemohou být zahrnuty do plochy biokoridoru. Odlišný výklad by znamenal, že řádně umístěná, povolená a zkolaudovaná stavby se se dostala do rozporu s novým územním plánem. Takový přístup by byl v příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře (např. Nejvyšší správní soud, 1 As 107/2012-139, 12. 9. 2012). S ohledem na to, že tato plocha je již započítána do koeficientu zeleně stavebního pozemku Lidlu, zachování dosavadního funkčního využití PS/VS v této části pozemku 705/1 na jeho faktickém využití

coby zemědělské půdy nic nezmění. Za těchto podmínek je zásah do vlastnického práva Lidlu zjevně excesivní. Výkres ploch již započítaných do ploch zeleně stavebního pozemku tvoří přílohu č. 5.

Z uvedených důvodů požadujeme, aby byl biokoridor LBK2 umístěn mimo dotčené pozemky (zejména pozemek 705/1), již započítané do koeficientu zeleně existujícího skladu Lidl umístěného v souladu s Povoleními, a aby byla v rozsahu ploch již započítaných do koeficientu zeleně zachována plocha výroby a skladování (PS, resp. VS dle návrhu územního plánu).

Minimalizace zásahu do vlastnického práva Lidlu

Plocha biokoridoru umístěného na pozemku 705/1 je dle platného územního plánu vedena diagonálně od jihozápadu k severovýchodu, naopak dle navrženého nového územního plánu má být rozšířena na celou plochu pozemku 705/1. Rozsah navrženého biokoridoru nemá oporu ani v územně analytických podkladech, a postrádá i smysl, pokud navazuje na část biokoridoru, která je výrazně užší. Navržený biokoridor na pozemku 705/1 je proto evidentně excesivní a překračuje nezbytně nutnou míru zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva Lidlu vlastnit majetek.

Veškerá veřejná správa se má řídit zásadou minimalizace zásahů do práv soukromých subjektů, do kterých je nutné zasahovat v pokud možno co nejmenší míře. Územně analytické podklady, ve kterých jsou navrženy plochy pro prvky územního systému ekologické stability („ÚSES“) jsou koncepčním materiálem, a právě jako je možné v podrobnější územně plánovací dokumentaci se od nich odchýlit způsobem navrženým v Návrhu územního plánu (na celé ploše pozemku 705/1), je s ohledem na zákonný požadavek minimalizace zásahů do práv soukromých subjektů možné, biokoridor realizovat při jižním okraji pozemku 705/1, jak je vyznačeno v příloze č. 3. Pokud je zásah veřejné moci možné provést způsobem, který minimalizuje zásah do vlastnického práva (Lidlu), považujeme za žádoucí, ba přímo nutné, vymezit biokoridor LBK-2 právě v této trase. Navržená trasa nemění návaznosti na další části biokoridoru (plochy K04 a K06).

Z těchto důvodů požadujeme, aby byl biokoridor umístěn při jižním okraji pozemku 705/1 s možným zkosením v jihovýchodním rohu tak, aby navázal v nezbytné šíři na biokoridor navržený při východním okraji silnice II/101, jak je vyznačeno v příloze č. 3.

Vyjádření Lidlu k připomínce čj. OSÚÚPPP-72516/2021

Tuto připomínku považujeme za irelevantní. Sklad Lidlu byl řádně povolen a navržená „kompenzace“ nemá oporu v zákoně. Připomínka byla vyřízena tak, že se má biokoridor umístit na pozemky Lidlu, které jsou ovšem započteny v koeficientu zeleně pro sklad Lidlu (k tomu viz výše). Rozsah navrženého umístění biokoridoru na pozemcích Lidlu je evidentně excesivní a překračuje nezbytně nutnou míru zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva Lidlu vlastnit majetek.

Funkce biokoridoru

Navržený pás zeleně (plochy K05 a K06) nemá sloužit k „odclonění“ skladových areálů, byť i tuto funkci jistě může plnit, ale má zde být založen biokoridor jako prvek územního systému ekologické stability, tedy jeho primárním účelem je ochrana přírody, konkrétněji vytvoření koridoru pro pohyb živočichů mezi biocentry. Biokoridor LBK-2 je navržen v územních analytických podkladech a je nefunkční (v terénu neexistuje). Dokud nebude fakticky založen v terénu, nikterak hospodaření na pozemcích drobných vlastníků okolní orné půdy neomezuje.

Kompenzace za omezení možnosti hospodařit na pozemku dotčeným biokoridorem

Nadto budou mít tito drobní vlastníci možnost po založení biokoridoru v terénu žádat náhradu za omezení možnosti hospodařit na pozemku na základě ustanovení § 58 a n. zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Nárok na tuto kompenzaci je založen zákonem, a zákon i vymezuje orgány příslušné k jejímu uplatnění a vyplácení, není možné jakkoliv přenášet kompenzaci za vznik ÚSES, který vzniká ve veřejném zájmu, na soukromé subjekty (zde Lidl). Lidl nemůže být ani jakkoliv penalizován za to, že vlastní skladový areál v průmyslové zóně, řádně vymezené na území Brandýsa nad Labem a Zápy, jak navrhuje podatelé připomínky.

Vymezení biokoridoru LBK-2

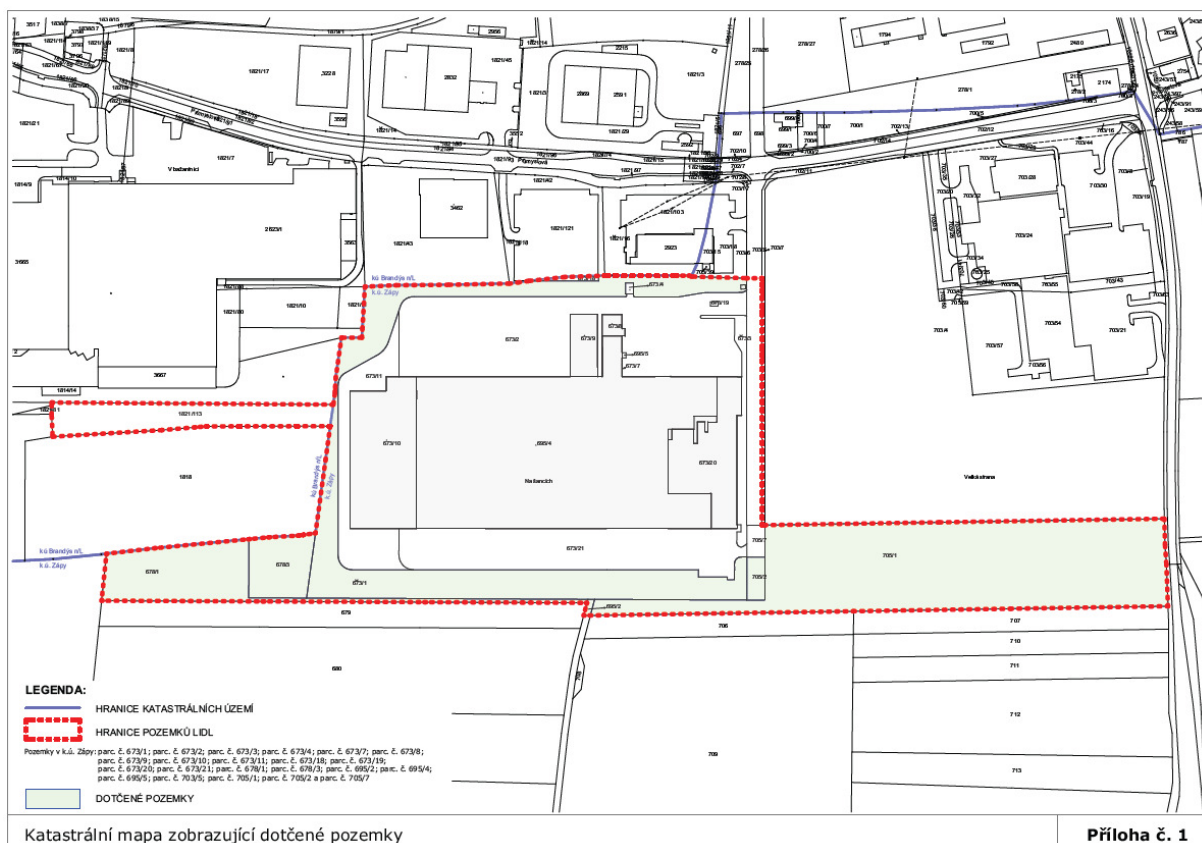
Funkcí biokoridoru je umožnit pohyb živočichů mezi biocentry. Je-li lokální biokoridor LBK2 v ploše K06 navržený v určité šíři, považujeme za exces, aby byl v navazující části K05 biokoridor vymezen na celém pozemku parc. č. 705/1 v k.ú. Zápy, obzvláště pokud je další navazující část v ploše K04

vymezena v „úzkém“ profilu obdobně jako plocha K06. S ohledem na výše uvedené **požadujeme umístění trasy biokoridoru při jižním okraji pozemku 705/1 a jeho zúžení na nezbytné minimum tak, aby šířkově odpovídal šířce v ploše K06.**

Grafické zobrazení našeho návrhu naleznete v situačním výkresu, který je přiložen jako příloha č. 3 Jako přílohu č. 4 zároveň přikládáme situačním výkres, který zobrazuje umístění biokoridoru dle návrhu Územního plánu Zápy a zároveň dle návrhu Lidlu.

Nesoulad regulativů průmyslové zóny

Průmyslová zóna na pomezí Brandýsa nad Labem a Záp bude v důsledku Návrhu územního plánu redukována, neboť dojde ke zrušení zastavitelnosti pozemku parc. č. 703/4. Tento záměr obce Zápy respektujeme. Při samém okraji katastrálního území Zápy jsou navrženy plochy označené jako Z03 a HK, umístěné na části pozemků parc. č. 678/1, 678/3 a 670 v k.ú. Zápy, které přímo navazují na průmyslovou zónu Brandýsa nad Labem. Tvar těchto pozemků je činí samy o sobě nevyužitelné a dávají hospodářský smysl pouze v návaznosti na plochu VL/1 vymezenou v územním plánu Brandýs nad Labem. Rozsah těchto ploch v územním plánu Zápy je marginální, je možné předpokládat, že převažující plocha jakéhokoliv záměru bude umístěna na území Brandýsa nad Labem. **Za účelem lepšího využití již skoro vyčerpané kapacity průmyslové zóny proto navrhuje, aby v této ploše byl regulativ koeficientu zeleně redukován na 20 %, čímž by byly sjednoceny podmínky pro využití tohoto území.**



Odůvodnění: Námitka není uplatňována k měněným částem, resp. k úpravám, které jsou předmětem opakovaného veřejného projednání. V ostatním lze odkázat na rozhodnutí o námitce podatele (a odůvodnění tohoto rozhodnutí) uplatněné v rámci předchozí fáze veřejného projednání.

N6. Ing. Jitka Marková (vlastník pozemku parc. č. 275, k. ú. Ostrov u Brandýsa nad Labem)

adresa: Újezd 597/7, 150 00 Praha

datum doručení: 04. 06. 2024

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-75243/2024-POBMA

Údaje o návrhu územního plánu:

Na sousedních pozemcích číslo 274/4 a 274/3 dochází ke změně využití z orné půdy na stavební pozemky dle skutečnosti, na pozemku č. 275 je navrženo pouze využití jako zahrady a sadu bez současné zástavby.

Obsah námítky:

Nesouhlasím se změnou pozemku č. 275 pouze na plochu zahrad a sadů bez možnosti stavby pro rekreaci, proto žádám o změnu na plochu rekreace jako v případě pozemků 663/2 v k.ú. Zápy (Z19), tj. do ploch RI — rekreace individuální v šíři 13 m podél hranice s pozemky číslo 274/4 a 274/3. Zároveň žádám zahrnout umístění pozemní komunikace na částech pozemků parc. č. 268/1, 269, 270, 271, 272, 273, 274/1, 274/2, 274/4, 275 a 276, které zajišťují přístup na pozemek p.č. 275 v k. ú. Ostrov u Brandýsa nad Labem, a ke kterým má žadatel zřízeno věcné břemeno – právo chůze a jízdy.

Odůvodnění námítky:

V připravovaném novém územním plánu Zápy není zohledněno současné využití pozemku č. 275 se stavbou pro rekreaci obdobně, jako to bylo zohledněno u pozemku č. 663/2 v k. ú. Zápy v návrhu územního plánu Zápy, přestože se jedná o naprosto stejný případ nesouladu skutečného historického využití s údaji v katastru nemovitosti, který by měl být návrhem územního plánu dořešen, a to vymezením zastavitelné plochy pro rekreaci individuální v rozsahu cca 600 m². Dále není zohledněna přístupová komunikace na pozemek č. 275, která musí být zakreslena.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Námitka není uplatňována k měněným částem, resp. k úpravám, které jsou předmětem opakovaného veřejného projednání. V ostatním lze odkázat na rozhodnutí o námitce podatele (a odůvodnění tohoto rozhodnutí) uplatněné v rámci předchozí fáze veřejného projednání.

1.2 Uplatněné připomínky, vyhodnocení připomínek

Připomínky uplatněné v rámci společného jednání

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

Marta Šbartová, 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 zatáčky, což velmi limituje jeho funkci biokoridoru.

Vyhodnocení:

Návrh Územního plánu Zápy bude ve smyslu připomínky upraven tak, že biokoridor bude maximálně možným způsobem a v potřebné šíři vymezen na pozemcích vlastněných majiteli komerčních areálů. Současně bude maximálně možným způsobem vycházet z dosud platného ÚPSÚ Zápy.

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

Jsmo 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:

ÚP Zápy zařadí ve smyslu připomínky pozemky parc. č. 88/2 a parc. č. 98/6 do ploch pro bydlení. 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 pořizován 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 je v souladu s platným územním plánem. Žádáme tedy o změnu navrhované definice pozemku parcel. číslo 98/1 ze ZZ na SV.

Vyhodnocení:

ÚP Zápy zařadí ve smyslu připomínky pozemek parc. č. 98/1 do ploch pro bydlení. 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:

Je zřejmé, že při vybudování přeložky silnice severně kolem zemědělského areálu (budoucí přeložka silnice II/245) nebude možné (z důvodu krátké vzdálenosti k okružní křižovatce) zachovat stávající způsob připojení předmětných komunikací a pozemků. Konkrétní napojení bude řešeno v rámci podrobnější dokumentace pro přeložku. Funkční plochy veřejného prostranství vyhovují jakémukoliv technickému řešení, které leží již za hranicí podrobnosti územního plánu.

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:

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

Poznámka:

Poživatel 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 Kable 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.

Připomínky uplatněné v rámci prvního veřejného projednání

Všechna uplatněná podání byla zařazena mezi námitky – viz kap. 17.1.

Připomínky uplatněné v rámci opakovaného veřejného projednání

Všechna uplatněná podání byla zařazena mezi námitky – viz kap. 17.1.

1.3 Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Postupné úpravy dokumentace v jednotlivých fázích zpracování a projednání vyplývají z požadavků a vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů obsažených v kap. 18.4 Odůvodnění – Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Další úpravy vyplývají z rozhodnutí o námitkách (viz kap. 17.1 Odůvodnění) a z vyhodnocení připomínek (viz kap. 17.2 Odůvodnění).

Podstatnou úpravou je též převedení návrhu územního plánu do tzv. jednotného standardu, které bylo provedeno na pokyn pořizovatele a určeného zastupitele v rámci úprav před opakovaným veřejným projednáním.

Na pokyn určeného zastupitele byl vymezen koridor pro přeložku silnice západně od Kabelína.

Dále určený zastupitel doložil, na základě žádosti společnosti SC Metal Property, s. r. o. ze dne 23. 1. 2020, pokyn pro změnu plochy pro stavbu na pozemku parc. č. 377/20 a pozemek parc. č. 377/21 o zahrnutí do obytného území, která se nyní nachází v ploše nerušící výroby a komerce.

2 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU

2.1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní rozvojový plán

První Územní rozvojový plán vydala Vláda ČR usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, účinnosti nabyl 29.10.2024. Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. Vzhledem k této skutečnosti je územní plán v souladu s prvním ÚRP. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., tzn., že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.

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. Návrh ÚP splňuje nároky na hospodaření s vodou např. vytvořením předpokladů pro revitalizaci vodních toků a vznik

vodních nádrží, rovněž tak návrhem ploch přírodní a krajinné zeleně a smíšených ploch nezastavěného území s extenzivním zemědělstvím. Aktualizace č. 6 byla schválena Vládou ČR dne 19.7.2023 usnesením č. 542 a je závazná od 1.9.2023. Předmětem Aktualizace č. 6 je příprava výstavby vodního díla Skalička v Olomouckém kraji. Dosud poslední Aktualizace č. 7 byla schválena Vládou ČR dne 7.2.2024 usnesením č. 89 a je závazná od 1.3.2024. Předmětem Aktualizace č. 7 je zrušení územní ochrany formou územní rezervy pro celé průplavní spojení Dunaj – Odra – Labe.

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 nenáročné formy 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 umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat 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 jejich 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 prověřeni 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 Zápý 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.

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.

Dne 12. 9. 2022 usnesením č. 033-18/2022/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 6. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tato aktualizace nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022. Tato aktualizace se týká vymezení koridoru železniční tratě Nepřevázka – Mladá Boleslav město, tzv. Bezděčinská spojka, a zrušení koridoru dříve vymezeného v jiné trase.

Dne 26. 6. 2023 usneseními č. 035-26/2023/ZK a č. 036-26/2023/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 3. („úplné“) a 10. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tyto aktualizace nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023. „Úplná“ 3. aktualizace se týkala úprav na celém území kraje, přičemž řešeného území městyse Zápy se týkalo zrušení koridoru E02 pro posílení vedení 400 kV a naopak vymezení nového koridoru D307 pro modernizaci a rozšíření dálnice D10 na šestipruhové uspořádání v úseku Praha – Kosmonosy. Tyto změny nadřazené územně plánovací dokumentace byly zapracovány do návrhu ÚP Zápy ve fázi pro opakované veřejné projednání. Aktualizace č. 10 se týká upřesnění koridoru vysokorychlostní železnice směr Lovosice / SRN v oblasti severně od Prahy (Líbeznice – Měšice – Přeboj) a netýká se řešeného území ÚP Zápy.

Dne 18. 9. 2023 usnesením č. 040-27/2023/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 11. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tato aktualizace nabyla účinnosti dne 4. 1. 2024. Tato aktualizace se týká vymezení koridorů pro zásobování vodou na Sedlčansku, netýká se tedy řešeného území ÚP Zápy.

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;
- **D307** – koridor pro rekonstrukci dálnice II. třídy D10 v úseku MÚK Satalice (hranice hl. m. Prahy) – MÚK Kosmonosy
- **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 hlavnímu 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.

2.2 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.

2.3 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, postup pořízení

POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Rozhodnutí o pořízení územního plánu (§ 46 stavebního zákona)

Zastupitelstvo městyse Zápy v samostatné působnosti rozhodlo usnesením dne 22. 6. 2017 o pořízení Územního plánu Zápy (dále jen „ÚP“) v souladu s § 43 odst. 3 a § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „ stavebního zákona“) a zároveň schválilo v souladu s § 6 odst. 6) písm. e), v souladu s § 47 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění určeného zastupitele pana Vladimíra Vlčka, starostu městyse, pro spolupráci při pořízení Územního plánu Zápy, (dále jen „určený zastupitel“). Dne 14. 11. 2018 zastupitelstvo městyse Zápy jmenovalo určeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem nového územního plánu pro další funkční období – starostu městyse p. Vladimíra Vlčka.

Zadání územního plánu (§ 47 stavebního zákona)

Dne 15. 11. 2018 pořizovatel zaslal návrh zadání Územního plánu Zápy dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu, dle § 47 odst. 2) stavebního zákona. Současně pořizovatel doručil návrh zadání Územního plánu Zápy veřejnou vyhláškou č.j. OSÚÚPPP-99853/2018-PERRE ze dne 15. 11. 2018 a ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky zajistil jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí minimálně po dobu 30 dnů, podle § 20 odst. 1 stavebního zákona, a to ode dne 15. 11. 2018 do dne 16. 12. 2018.

Krajský úřad Stč. kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, vydal stanovisko č.j. 153322/2018/KUSK ze dne 23.11. 2018, ve kterém sděluje, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu zadání územního plánu, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Na základě výsledků projednání, tj. vyhodnocení uplatněných vyjádření, stanovisek, podnětů a připomínek k návrhu zadání Územního plánu Zápy pořizovatel s určeným zastupitelem, upravil návrh zadání územního plánu Zápy. Dne 17. 12. 2018 Zastupitelstvo městyse Zápy schválilo zadání Územního plánu Zápy.

Návrh územního plánu (§ 50 -51 stavebního zákona)

Dne 19. 5. 2021 pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu Územního plánu Zápy jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován a sousedním obcím s termínem uplatnění stanovisek a připomínek do 9. 7. 2021. Současně pořizovatel doručil návrh Územního plánu Zápy veřejnou vyhláškou č.j. OSÚÚPPP-52252/2021-SUBAN ze dne 19. 5. 2021 a ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky zajistil jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí minimálně po dobu 30 dnů, dle § 20 odst. 1 stavebního zákona, a to ode dne 19. 5. 2021 do dne 9. 7. 2021.

V rámci společného jednání byly uplatněny požadavky dle stanovisek dotčených orgánů a vyjádření ostatních organizací.

Ve stanoveném termínu bylo zasláno koordinované stanovisko KÚ Stč. kraje, kde byl vysloven nesouhlas Odboru životního prostředí a zemědělství se zařazením vybraných zastavitelných ploch do ÚP Zápy. Na základě společného projednání, z jehož výsledku vyplynuly úpravy, byla podána žádost o změnu stanoviska. O změnu stanoviska bylo požádáno dne 20. 10. 2021 MěÚ Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, Odborem stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče pod čj. OSÚÚPPP-113075/2021-SUBAN. Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje vydal dne 18. 11. 2021 pod čj. 131508/2021/KUSK změnu stanoviska.

Na základě změny stanoviska z KÚ Stč. kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství, byla dokumentace upravena a dne 5. 1. 2022 požádáno o stanovisko KÚ Stč. kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu podle § 50 odst. 7 stavebního zákona pod č.j. OSÚÚPPP-1563/2022-SUBAN, který z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem shledal nedostatky a nesouhlasí s návrhem vybudování sjezdu a nájezdu z/na dálnici D10. O změnu stanoviska bylo požádáno dne 30. 3. 2022 MěÚ Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, Odborem stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče pod čj. OSÚÚPPP-35218/2022-SUBAN. Dne 12. 4. 2022 KÚ Stč. kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu vydal potvrzení o odstranění nedostatků návrhu územního plánu Zápy a konstatuje, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

V rámci společného jednání byly uplatněny připomínky, na jejichž základě byla upravena dokumentace.

Dne 16. 11. 2022 byla projektantem předána upravená dokumentace na základě vyhodnocení uplatněných vyjádření, stanovisek, podnětů a připomínek k návrhu Územního plánu Zápy k veřejnému projednání.

Dne 7. 12. 2022 zastupitelstvo městyse Zápy jmenovalo určeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem při projednávání a pořizování územně plánovací dokumentace městyse Zápy ve volebním období 2022 - 2026 – pana Vladimíra Vlčka, starostu městyse.

Řízení územního plánu (§ 52 -54 stavebního zákona)

Veřejné projednání

Dne 5. 1. 2023 pořizovatel oznámil místo a dobu konání veřejného jednání o návrhu Územního plánu Zápy na 8. 2. 2023, jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován a sousedním obcím s termínem uplatnění stanovisek, námitek a připomínek do 15. 2. 2023. Současně pořizovatel doručil návrh Územního plánu Zápy veřejnou vyhláškou č.j. OSÚÚPPP-2429/2023-POBMA ze dne 5. 1. 2023 a ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky zajistil jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí minimálně po dobu 30 dnů, dle § 20 odst. 1 stavebního zákona, a to ode dne 5. 1. 2023 do dne 15. 2. 2023.

V rámci veřejného projednání byly uplatněny požadavky vyplývající ze stanovisek Ministerstva obrany a Ministerstva dopravy. Tyto požadavky byly zapracovány do příslušné části Územního plánu Zápy.

V rámci veřejného projednání byly podány námítky a připomínky, ke kterým byl zpracován návrh rozhodnutí a vyhodnocení, tento návrh byl zapracován do verze návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.

Opakované veřejné projednání

Vzhledem k tomu, že na základě výsledků veřejného projednání bylo nutné návrh dokumentace upravit podstatným způsobem, bylo potřeba tyto úpravy projednat při opakovaném veřejném projednání. Dne 7. 11. 2023 pořizovatel požádal o stanovisko KÚ Stč. kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství k podstatné úpravě návrhu územního plánu Zápy dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Krajský úřad Stč. kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, vydal stanovisko č.j. 140663/2023/KUSK ze dne 7. 12. 2023, ve kterém sděluje, že lze vyloučit významný vliv upraveného návrhu územního plánu, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí a nepožaduje zpracování SEA.

Dne 25. 4. 2024 pořizovatel oznámil místo a dobu konání opakovaného veřejného jednání o návrhu Územního plánu Zápy na 29. 5. 2024, jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován a sousedním obcím s termínem uplatnění stanovisek, námitek a připomínek, vztahujícím se pouze k úpravám provedených od předchozího veřejného projednání, a to do 5. 6. 2024. Současně pořizovatel doručil návrh Územního plánu Zápy veřejnou vyhláškou č.j. OSÚÚPPP-56329/2024-POBMA ze dne 25. 4. 2024 a ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky zajistil jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí minimálně po dobu 30 dnů, dle § 20 odst. 1 stavebního zákona, a to ode dne 26. 4. 2024 do dne 5. 6. 2024.

V rámci opakovaného veřejného projednání byly uplatněny nové požadavky vyplývající ze stanovisek Ministerstva obrany a Ministerstva dopravy. Tyto požadavky byly zapracovány do příslušné části Územního plánu Zápy.

V rámci opakovaného veřejného projednání byly podány námítky a připomínky, ke kterým byl zpracován návrh rozhodnutí a vyhodnocení.

Dne 27. 8. 2024 byla dotčeným orgánům doručena žádost o uplatnění stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách po veřejném projednání a po opakovaném veřejném projednání. Stanovisko bylo možné vydat do 30 dnů ode dne doručení. V případě nedoručení vyjádření ve stanovené lhůtě je toto považováno za souhlas.

Návrhy rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek po veřejném projednání a po opakovaném veřejném projednání byly zapracovány do příslušné části Územního plánu Zápy.

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.

Pořizovatel provedl ve spolupráci s projektantem územního plánu kontrolu tzv. ETL nástrojem před předložením územního plánu k vydání v zastupitelstvu obce. Tento krok je doložen níže výpisem z přehledu kontroly ETL nástroje:

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 505781 spuštěn v 2024-10-21 15:02:02

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Varování: Tabulka UzemiPrvkyRP je prázdná

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 315

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 1

Počet prvků v tabulce UzemniRezervy : 5

Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná

Počet prvků v tabulce KoridoryN : 3

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 44

Počet prvků v tabulce PlochyPodm : 3

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 6

Varování: Tabulka VpsVpoAs (linie) je prázdná

Počet prvků v tabulce USES : 16

Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná

Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryP (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (linie) -----

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----

Status: OK

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 505781 ukončen v 2024-10-21 15:02:11

Status: Varování

2.4 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.

7. 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

7.1. K návrhu územního plánu:

Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.

7.2. 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.

7.3. 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.

8. 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

- 8.1. **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 letiště 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).**
- 8.2. **Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:**
- **V řešeném území se nachází prostory MCTR (vojenský letecký okrsek) - 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.**
- 8.3. **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".

- 8.4. *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 zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

- 8.5. *V textové části návrhu ÚP Zápy je sice informace o zájmovém území MO ČR zpracována, 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 koordinačního 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 zpracována, 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.

9. 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.

10. 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 dovolena 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 nespĺňuje 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 případně

díleč 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 nadřazené 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).

- 4.1. 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 činností, 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.)
- 4.2. Rozpor k bodu 3.3. celý text: V celém textu je chybně užíván právně neexistující pojem "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".
- 4.3. Rozpor k bodu 4.2., první odstavce: 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 předpisech neexistuje. Z. č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, stanoví pro produktovody "ochranné pásmo produktovodu".
- 4.4. Rozpor - bod 4.2., druhý odstavce: vypustit celý druhý odstavce (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 svěřuje 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

budoucna 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.

- 4.5. 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 újm z důvodu nezastavitelnosti pozemků.

- 4.6. 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.

- 4.7. Rozpor ke kap. 7 vymezení veřejně prospěšných staveb. Vypustit z textu VB-přeložka produktovodu ČEPRO.**

Zdůvodnění:

- přeložka není v nadřazené 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).

4.8. 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 územní studie US 3, US4, U55, US6 mají vyřešit střet s produktovodem, aniž by zákon 189/1999 Sb. umožňoval vyřešit studii podmínky pro umístění staveb v ochranném pásmu produktovodu.

4.9. 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.

4.10. 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" - byt' jde o produktovody ČEPRO je zavádějící. Zákres produktovodů ČEPRO připojen ke stanovisku.

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

4.11. Rozpor ke koordinačnímu zákresu: 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.

4.12. Rozpor ke koordinačnímu výkresu: Dálkový kabel uvedený jako majetek ČEPRO této společnosti nepatří. Tuto nepravdivou informaci opravit v zákresu i legendě k němu.

Zdůvodnění: nepravdivé informace je třeba uvést do souladu se skutečností.

- 4.13. 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:

Poživatel 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.

11. 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

- 11.1. 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.

12. Ministerstvo dopravy

typ: STANOVISKO
adresa: nábf. 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

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

Vyhodnocení:

Na vědomí.

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

Vyhodnocení:

Na vědomí.

- 12.3. 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 vymežit 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 vymežit 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.

13. 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

13.1. 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.

13.2. 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.

14. 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

14.1. 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.

- 14.2. 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.

- 14.3. 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.

- 14.4. 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.

- 14.5. 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.

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

typ: STANOVISKO
adresa: Na Baních 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.

16. 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

16.1. Orgán státní správy lesů (SSL):

Bez připomínek.

Vyhodnocení:

Na vědomí.

16.2. Orgán ochrany přírody a krajiny:

V souladu se stanoviskem zdejšího orgánu ochrany přírody a krajiny a nadřízeného správního orgánu ke změně č. 5 ÚPSU 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 vymežit prvek ÚSES v šíři odpovídající vymezení v ÚAP (na levém břehu vodoteče min. 15 m od koryta). Z grafické části předložené dokumentace nejsou jasně patrné hranice prvků územního systému ekologické stability, požadujeme je vylíšit.

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 šíři 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, celková zastavěná plocha staveb v rámci plochy nepřekročí 400 m² 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.

16.3. Vodoprávní úřad:

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

16.3.2. 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.

16.3.3. 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).

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

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

16.3.6. 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 programem, kam je katastrální území Městys Zápy zahrnuto.

Poznámka:

Poživatel 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.

17. 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

17.1. Odbor životního prostředí

17.1.1. 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, tuhák obecný, tuhák 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.

17.1.2. 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.

17.1.3. 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 o drobný zábor.*
- *Z13 plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,10 ha v I. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť se jedná o drobný zábor.*
- *Z14 plocha BV bydlení venkovské o výměře 0,10 ha v I. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasil, neboť se jedná o drobný zábor.*
- *P01 plocha 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) nepřijatelné 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 záborů 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 a 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 a 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 o drobný zábor.
- P01 plocha 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) nepřípustné 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 nepřípustného 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.

17.1.4. 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

17.2. 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.

17.3. 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.

18. 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.

Vyhodnocení stanovisek doručených k veřejnému projednání Územního plánu Zápy, podle § 55b stavebního zákona:

Do stanoveného data obdržel Městský úřad Brandýs nad Labem - Stará Boleslav jako pořizovatel Územního plánu Zápy následující stanoviska

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I

adresa: Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, IDDS: 9gsaax4

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno

2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru

adresa: Tychonova 1, 160 01 Praha 6, IDDS: hjyaavk

datum doručení: 25. 01. 2023

spisová značka DO: 148949/2023-1322-OÚZ-PHA

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-12748/2023-POBMA

Ministerstvo obrany ve svém stanovisku uvádí:

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, trhačí 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).

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- LK D pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o

územním plánování a stavebním řádu), 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. V tomto vymezeném území lze umístit 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 vnn, 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 - viz ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně **výstavby VE** a výsadba může být výškově omezena nebo **zakázána**.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu”.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **OP SRE - Ochraném pásmu 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 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 vnn 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.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat jej do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany”.

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 a všech silnic I. a II. třídy

-výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů

-výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů

-výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)

-umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,

-umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu

-umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,

vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice

-veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

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“.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

Vyhodnocení:

Poznámka bude zpracovatelem doplněna do příslušné textové části a do grafické části pod legendu koordinačního výkresu úplného znění Územního plánu Zápy.

3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, odbor investičního rozvoje

adresa: Palackého nám. 375/4, 128 01 Praha 2, IDDS: pv8aaxd

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno

4. Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví

adresa: Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, IDDS: bxtaaw4

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno.

5. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče

adresa: Maltézské náměstí 471/1, 188 11 Praha 1, IDDS: 8spaaur

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno

6. Ministerstvo dopravy ČR

adresa: nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1, IDDS: n75aau3

datum doručení: 14. 02. 2023

spisová značka DO: MD/5192/2023/910

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-23031/2023-POBMA

Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví.

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, **k návrhu územního plánu Zápy vydává stanovisko** podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

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

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

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy **souhlasíme** s projednávaným návrhem územního plánu Zápy **za následujících podmínek:**

1) Požadujeme koridor pro modernizaci dálnice D10 rozšířit tak, aby splňoval nejen požadavek 25 m od osy přilehlého jízdního pruhu, ale zároveň byla hranice koridoru vedena ve vzdálenosti minimálně 10 m od vnější hrany tělesa dálnice.

Odůvodnění:

Ad Doprava na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy)

Ad1) V řešeném území sledujeme záměr modernizace dálnice D10, která spočívá zejména v rozšíření dálnice o jeden jízdní pruh v každém směru. Pro modernizaci dálnice D10 je v návrhu územního plánu vymezen koridor dle našeho požadavku, jehož hranice je vedena ve vzdálenosti 25 m od osy přilehlého jízdního pruhu. Z výkresů je patrné, že takto vymezený koridor je v některých úsecích užší než stávající těleso dálnice. Proto požadujeme koridor pro modernizaci dálnice D10 rozšířit tak, aby splňoval nejen požadavek 25 m od osy přilehlého jízdního pruhu, ale zároveň byla hranice koridoru vedena ve vzdálenosti minimálně 10 m od vnější hrany tělesa dálnice.

Těleso dálnice včetně zářezů, násypů, odvodnění apod. je nedílnou konstrukční a funkční součástí dálnice a při rozšiřování dálnice o jeden jízdní pruh dochází i k odpovídajícímu rozšíření celého dálničního tělesa. Vymezení koridoru v šířce rovné nebo menší, než je plocha DS, rozšíření dálnice neumožňuje.

Vyhodnocení:

Požadavek bude zpracovatelem do výkresu příslušné grafické části úplného znění Územního plánu Zápy doplněn.

7. Ministerstvo vnitra ČR

adresa: Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, IDDS: 6bnaawp

datum doručení: 14. 02. 2023

číslo jednací DO: MV-136115-16/OSM-2018

naše číslo jednací:

OSÚÚPPP-23728/2023-POBMA

V souladu s § 53 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů Vám sděluji, že k projednávanému návrhu Územního plánu Zápy **uplatňujeme** z hlediska působnosti Ministerstva vnitra ČR následující **námítku**.

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 12-14) 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**. Z těchto důvodů **není toto křížení realizovatelné, doporučujeme řešení s kolektorem po obou stranách D10**. Dále doporučujeme vypracovat studii řešení a projednat s dotčenými orgány (Ministerstvem dopravy, Ministerstvem vnitra a ŘSD).

Odůvodnění:

Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 16 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění společných předpisů.

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost

adresa: Senovážné nám. 9, 110 00 Praha 1, IDDS: me7aazb

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno

9. - 10. Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko

adresa: Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, IDDS: keebyyf

datum doručení: 20. 02. 2023

spisová značka DO: SZ_002744/2023/KUSK/2

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-26661/2023-POBMA

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

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

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

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), sděluje k veřejnému projednání návrhu územního plánu Zápy, že z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000, jakož i vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability, **nemá žádné připomínky**.

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů zákona (Ing. N. M. Rašáková, l. 924)

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 05.01.2023 „Veřejné projednání k návrhu územního

plánu Zápy,“ a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona **souhlasí** s navrhovanými záborů pro lokality:

22a, 22b, 22c, 22d koridor modernizace D 10- DS doprava silniční o výměře 0,43 ha, 0,18 ha, 0,04 ha a 0,84 ha v I., II. a V. třídy ochrany. Jedná se o dopravní infrastrukturu, u které byla převaha veřejného zájmu prokázána.

Plochy, kterým se výměra snižuje:

K03 plocha NP přírodní ÚSES o výměře 0,75 ha v II. a IV. třídě ochrany. Snížení o 0,13 ha.

K06 plocha NP přírodní ÚSES o výměře 1,04 ha v I. třídě ochrany. Snížení o 0,2 ha.

Plochy, kterým se výměra zvyšuje:

K05 plocha NP přírodní ÚSES o výměře 2,98 ha v I. třídě ochrany. Navýšení o 0,51 ha.

K09 plocha ZO zeleň ochranná a izolační o výměře 0,60 ha v I. třídě ochrany. Navýšení o 0,33 ha.

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

dle zákona **č. 289/1995 Sb.**, o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, zákona **č. 100/2001 Sb.**, o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona **č. 201/2012 Sb.**, o ochraně ovzduší, zákona **č. 254/2001 Sb.**, o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona **č. 224/2015 Sb.**, o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi, **nemá** k veřejnému projednání návrhu územního plánu Zápy pro veřejné projednání **připomínky**, neboť nejsou dotčeny naše zájmy, případně není krajský úřad příslušný k uplatnění stanoviska.

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

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**.

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, **není příslušný** k uplatnění stanoviska k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Zápy.

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

11. Krajská veterinární správa SVS pro Středočeský kraj

adresa: Černoleská 1929, 256 38 Benešov, IDDS: wx98b5p

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno.

12. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Hl. město Prahu a Středočeský kraj

adresa: Gorazdova 24, 120 00 Praha 2, IDDS: hq2aev4

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno.

13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze

adresa: Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, IDDS: hhcai8e

datum doručení: 12. 01. 2023

spisová značka DO: S-KHSSC 00881/2023

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-5911/2023-POBMA

S návrhem Územního plánu Zápy k veřejnému projednání **se souhlasí**.

V souladu s §77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění níže uvedených podmínek, které jsou stanoveny na základě požadavků § 30 a § 77 odst. 2 zákona a dále dle požadavků §12 Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení“).

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 (nově zmenšena a rozdělena na Z17a, Z17b) v dalším stupni řízení prokázat splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb.

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.

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.

Odůvodnění:

KHS dne 06.01.2023 obdržela datovou schránkou výzvu k uplatnění stanoviska k návrhu územního plánu Zápy (dále jen „návrh ÚP“) k veřejnému projednání.

Ke společnému jednání o Návrhu Územního plánu již bylo vydáno stanovisko KHS s č.j. KHSSC 25285/2021, ze dne 09.07. 2021, **s podmínkami, které nebyly zapracovány v přesném znění a nejsou tedy přesně patrné v předloženém návrhu.**

Řešené území územního plánu – území městyse Zápy, skládající se z 3 katastrálních území – Zápy, Ostrov u Brandýsa nad Labem a Stránka u Brandýsa nad Labem. 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.

Územní plán Zápy nově vymezuje celkem 25 zastavitelných ploch, včetně 3 ploch pro umístění dopravních staveb nadmístního významu. Označení ve tvaru Zxx není v souvislé číselné řadě.

Vymezení zastavitelných ploch:

Z01, Z02 smíšené výrobní – obchodu a služeb (HK)

Z04 smíšené výrobní – obchodu a služeb (HK)

Z05, Z06 smíšené obytné venkovské (SV)

Z07 – Z16 bydlení venkovské (BV)

Z17a –Z17b smíšené obytné venkovské (SV)

Z18 bydlení venkovské (BV)

Z19 rekreace individuální (RI)

Z20 – Z25 doprava silniční (DS)

Z26, Z27 vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)

Vymezení ploch přestavby:

P01 občanské vybavení komerční (OK)

P02 smíšené výrobní – obchodu a služeb (HK)

Územní plán vytváří územní kapacitu nově pro výstavbu cca 90 rodinných domů v celé obci. 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.

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).

Územní plán Zápy **vymezuje nově 3 plochy (Z05, Z06, Z17a, Z17b)**, 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) nebo BV (bydlení venkovské).

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.

Návrh ÚP se od společného jednání mění takto :

Plocha Z03 se mění na AZ. Plocha Z04b se mění AZ. Plocha Z17 se nahrazuje Z17a, Z17b.

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

Územní rezerva R2 je označen koridor k prověření možnosti silničního propojení stávající silnice II/245 a Exitu 10.

Územní plán Zápy nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci). Pro zastavitelnou plochu Z04 s využitím „smíšené výrobní – obchodu a služeb“ (typ plochy HK) stanovuje územní plán podmínku předchozí realizace přeložky silnice II/245 (dle ZÚR Středočeského kraje) v úseku ploch Z25 (DS) a Z26 (PP), ze které bude plocha Z04 dopravně obsloužena.

Územní plán nevymezuje žádné plochy, 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 zpracováním a vydáním regulačního plánu.

Výše uvedené podmínky jsou dány požadavky § 30 a § 77 odst. 2 zákona a dále dle požadavků §12 nařízení.

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav

adresa: Laurinova 1370/III, 293 03 Mladá Boleslav, IDDS: 8cuhpqx

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno.

15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Nymburk

adresa: Soudní 17/3, 288 02 Nymburk, IDDS: z49per3

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno.

16. Obvodní báňský úřad pro území hl. m. Prahy a kraje Středočeského

adresa: Kozí 4/478, 110 01 Praha 1, IDDS: ixaaduf

datum doručení: 6. 01. 2023

spisová značka DO: SBS 00859/2023/OBÚ-02/1

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-3330/2023-POBMA

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 05.01.2023 oznámení o veřejném projednání návrhu Územního plánu Zápy čj. OSÚÚPPP-2429/2023- POBMA ze dne 05.01.2023 v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 4 odst.2 písmeno b) stavebního zákona:

Souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Zápy dle § 52 stavebního zákona.

ODŮVODNĚNÍ:

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh územního plánu Zápy ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství („horního zákona“) z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

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

adresa: Na Baních 1304, 156 00 Praha 5, IDDS: 2dtai5u

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno.

18. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí

adresa: Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, IDDS: c5hb7xy

datum doručení: 15. 02. 2023

číslo spisu DO: OŽP-5667/2023-HUZIV

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-23911/2023-POBMA

orgán státní správy lesů (SSL) příslušný dle ust. § 48 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích (Ing. Andrea Čadilová, tel. 326 653 851):
Bez připomínek.

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle ust. § 65 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody

a krajiny (Mgr. Hana Hubálková, tel. 326 653 863):

Do textové části ÚP by bylo vhodné na str. 40 doplnit k regulativům pro plochu Z19 k max. koeficientu zeleně poznámku, že jakékoliv kácení zeleně podléhá stanovisku k zásahu do registrovaného významného krajinného prvku, který je zde vyhlášen (příp. významné krajinné prvky v ÚPD vymežit).

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

vodoprávní úřad příslušný podle ust. § 104 zákona č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

vodní zákon (Eva Hamalčíková, tel. 326 653 860):

1. Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území.
2. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky a jakost vodních toků, z těchto důvodů budou u jednotlivých areálů v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod a kontaminované dešťové vody ropnými látkami budou předčištěny na vhodných a dostatečně kapacitních odlučovačích ropných látek.
3. U drobných vodních toků je třeba ponechat volné pozemky ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodních toků pro potřeby správců vodních toků a výkon správy vodních toků (§ 49 vodního zákona). U Labe je tato vzdálenost 10 m. Stavby v blízkosti vodních toků budou projednány s Povodím Labe, s. p.
4. Odkanalizování 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), kde je to technicky a ekonomicky možné.
5. Veškeré objekty budou napojeny do centrální kanalizace zakončené na ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí, pokud je to technicky možné. U provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib vody. Na ČOV musí být zajištěna dostatečná kapacita pro novou zástavbu.
6. Požadujeme, aby neznečištěné vody dešťové byly v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.
7. Je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů, kanalizačních stok a ČOV tak, jak je uvedeno v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění.
8. Záplavová území drobných vodních toků nejsou v tomto území určena. Pokud nejsou záplavová území určena, ve smyslu § 66 odst. 5 zák. č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákon o vodách a o změně některých zákonů, lze o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi vycházet z dostupných podkladů správce povodí a správců vodních toků. Území ohrožená povodněmi je třeba do výkresové části vyznačit.
9. V aktivní zóně záplavového území vodních toků se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 67 zák. č. 254/2001 Sb., zákona o vodách, v úplném znění, dále jen vodní zákon).
10. V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcem, provozovatelem a s vlastníky těchto zařízení.
11. Budou dodrženy platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí technického vybavení.
12. Zákres vodních toků musí být v souladu s centrální evidencí vodních toků vedenou Ministerstvem zemědělství ČR na www.voda.gov.cz. 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 obce Zápy zahrnuto.

Vyhodnocení:
Vzato na vědomí.

orgán odpadového hospodářství příslušný podle ust. § 146 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (Ing. Petra Fousková, tel. 326 653 858):
Bez připomínek.

Vyhodnocení:
Vzato na vědomí.

19. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor dopravy

adresa: Mariánské náměstí 28, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, IDDS: c5hb7xy

Vyhodnocení:
Stanovisko neuplatněno.

20. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor SÚÚPaPP, úsek památkové péče

adresa: Mariánské náměstí 28, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, IDDS: c5hb7xy

Vyhodnocení:
Stanovisko neuplatněno.

Vyhodnocení stanovisek doručených k opakovanému veřejnému projednání Územního plánu Zápy, podle § 52 stavebního zákona:

Do stanoveného data obdržel Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav jako pořizovatel Územního plánu Zápy následující stanoviska:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I

adresa: Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, IDDS: 9gsaax4

Vyhodnocení:
Stanovisko neuplatněno

2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru

adresa: Tychonova 1, 160 01 Praha 6, IDDS: hjyaavk

datum doručení: 04. 06. 2024

spisová značka DO: 173912/2024-1322/OÚZPHA

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-75449/2024-POBMA

Ministerstvo obrany ve svém stanovisku uvádí:

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, **Ministerstva obrany**, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, **vydává** ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona

stanovisko,

jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

I. souhlasí s částmi řešení, které byly od posledního veřejného projednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany ČR.

II. uplatňuje připomínku

Ministerstvo obrany ČR požaduje zapracovat níže uvedená vymezená území MO ČR do obou částí (textové i grafické) územně plánovací dokumentace v plném rozsahu.

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. 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 letiště 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).

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

LK D pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze umístit 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 vnn, 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 - viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně **výstavby VE** a výsadba může být výškově omezena nebo **zakázána**.

Ministerstvo obrany ČR 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 zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu”.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP SRE - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit 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.

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany”.

Další vymezené území Ministerstva obrany ČR – dle ÚAP jev 119 je v textu i v koordinačním výkrese zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Odůvodnění

Ministerstvo obrany ČR v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Ad I - Vzhledem k tomu, že Ministerstvo obrany ČR u částí řešení, které byly od posledního veřejného projednání změněny, neshledalo rozpor s jeho zájmy na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, souhlasí s předloženou ÚPD.

Ad II - Ministerstvo obrany ČR požadovalo zpracování jeho výše uvedeného vymezeného území v rámci vyjádření k návrhu zadání ÚPD a dále v rámci vydaného stanoviska k návrhu ÚPD při posledním veřejném projednání. Vzhledem k tomu, že toto zpracování uvedeného vymezeného území MO nebylo pořizovatelem respektováno a s MO projednáno, Ministerstvo obrany ČR **opětovně důrazně požaduje nápravu** v zájmu deklarace správnosti vydaného právního stavu (úplného znění) ÚPD obce. Uplatněné zájmy Ministerstva obrany ČR tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zpracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Ministerstvo obrany ČR žádá pořizovatele o důsledné vypořádání uplatněné připomínky ve smyslu dopracování vymezených území Ministerstva obrany do příslušných částí ÚPD. Jedná se o deklaraci stávajících strategicky důležitých limitů v území v části Odůvodnění, která je uplatněna ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a neovlivňuje urbanistickou koncepci předložené ÚPD obce.

Vyhodnocení:

Nejedná se o stanovisko k úpravám provedeným od předchozího veřejného projednání. Textová i grafická část byla dle požadavku již upravena před opakovaným veřejným projednáním. Připomínka bude zpracovatelem doplněna do příslušné textové části do Odůvodnění úplného znění Územního plánu Zápy.

3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, odbor investičního rozvoje

adresa: Palackého nám. 375/4, 128 01 Praha 2, IDDS: pv8aaxd

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno

4. Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví

adresa: Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, IDDS: bxtaaw4

datum doručení: 10. 05. 2024

spisová značka DO: MPO 41295/2024

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-63586/2024-POBMA

Souhlasí bez připomínek.

Vyhodnocení:
Vzato na vědomí.

5. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče

adresa: Maltézské náměstí 471/1, 188 11 Praha 1, IDDS: 8spaaur

Vyhodnocení:
Stanovisko neuplatněno

6. Ministerstvo dopravy ČR

adresa: nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1, IDDS: n75aau3

datum doručení: 31. 05. 2024

spisová značka DO: MD/27614/2024/520

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-73972/2024-POBMA

Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepcí rozvoje svěřených odvětví.

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu územního plánu Zápy vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“) v návaznosti na § 344a zákona č. 283/2021, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

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

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy a drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Zápy a požadavky neuplatňujeme.

Z hlediska vodní dopravy **souhlasíme** s projednávaným návrhem územního plánu Zápy **za následujících podmínek:**

1) Požadujeme v územním plánu vymezit koridor vodní dopravy VD1 – koridor stávající vodní cesty na Labi, úseku na území Středočeského kraje (Horní Počaply – Týnec nad Labem), včetně staveb souvisejících, jako veřejně prospěšnou stavbu.

Odůvodnění:

Ad Vodní doprava)

Ad1) Řešený územím prochází sledovaná dopravně významná využívaná vodní cesta, vymezená zákonem č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, vedená řekou Labe.

Dle platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, požadujeme v územním plánu vymezit koridor vodní dopravy VD1 – koridor stávající vodní cesty na Labi, úseku na území Středočeského kraje (Horní Počaply – Týnec nad Labem), včetně staveb souvisejících, jako veřejně prospěšnou stavbu. Koridor vodní dopravy VD1 se vymezuje korytem vodního toku.

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

Koridor (VD1) pro plavební cestu na Labi se dle ZÚR vymezuje v rozsahu koryta vodního toku, které je definováno vodním zákonem § 43 odst. 1 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů jako pozemek vodní plochy dle katastru nemovitostí. Labe protéká po pozemku, který je v KN určen jako vodní plocha a tento pozemek se nachází v k.ú. Nový Vestec, nikoli Zápy.

7. Ministerstvo vnitra ČR

adresa: Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, IDDS: 6bnaawp

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno.

8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost

adresa: Senovážné nám. 9, 110 00 Praha 1, IDDS: me7aazb

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno

9. - 10. Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko

adresa: Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, IDDS: keebyyf

datum doručení: 20. 02. 2023

spisová značka DO: SZ_002744/2023/KUSK/2

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-26661/2023-POBMA

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených

kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v

platném znění, **č. 254/2001 Sb.**, o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, **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 opakovanému veřejnému projednání návrhu ÚP Zápy **přípomínky**, neboť úpravy byly provedeny v souladu s vydanými stanovisky, nebo se netýkají kompetencí či sledovaných zájmů Krajského úřadu.

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

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** k návrhu územního plánu Zápy pro opakované veřejné projednání **přípomínky**, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, **není příslušný** k uplatnění stanoviska k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Zápy.

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

11. Krajská veterinární správa SVS pro Středočeský kraj

adresa: Černoleská 1929, 256 38 Benešov, IDDS: wx98b5p

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno.

12. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Hl. město Prahu a Středočeský kraj

adresa: Gorazdova 24, 120 00 Praha 2, IDDS: hq2aev4

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno.

13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze

adresa: Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, IDDS: hhcai8e

datum doručení: 5. 6. 2024

spisová značka DO: S-KHSSC 30947/2024

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-75941/2024-POBMA

S Návrhem Územního plánu Zápy k opakovanému veřejnému projednání se souhlasí.

V souladu s §77 odst. 1 zákona č. 258 se souhlas váže na splnění níže uvedených podmínek, které jsou stanoveny na základě požadavků § 30 a § 77 odst. 2 zákona č. 258 a dále dle požadavků §12 Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení č. 272“).

Vzhledem k tomu, že plochy označené HU.1 – smíšená výrobní všeobecná (konkrétně plochy přestavby P.02, P.03, P.04) mají nově přípustné využití bydlení v bytových domech ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech, je předpoklad zatížení nadměrným hlukem z provozu samotných výrobních ploch, proto se u těchto ploch musí v dalším stupni řízení prokázat splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb případných plánovaných bytových domů.

Odůvodnění:

Dopisem ze dne 26.04.2024 jste požádali o stanovisko k Návrhu Územního plánu Zápy k opakovanému veřejnému projednání.

Ke společnému jednání o Návrhu Územního plánu již bylo vydáno stanovisko KHS s č.j. KHSSC 25285/2021, ze dne 09.07. 2021, s podmínkami, které nebyly následně zpracovány v přesném znění

do následného Návrhu Územního plánu k veřejnému jednání. K tomu bylo vydáno závazné stanovisko KHS pod č.j. KHSSC 00881/2023 ze dne 11.01.2023 s podmínkami.

Dochází k úpravě ÚP Zápy dle vyhlášek v platném znění č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. do jednotného standardu územní dokumentace.

Návrh ÚP se od veřejného jednání mění takto:

Vyřazené zastavitelné plochy: plocha č. Z04b, Z23, Z24.

Již zastavené plochy: Z.01, Z.11, Z.13, Z.14, Z.20, Z.21.

V souladu se ZÚR územní plán navrhuje přeložku silnice II/245, 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; **tato etapa byla již během úprav návrhu ÚP zprovozněna;**

- 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.

Do úprav návrhu ÚP k opakovanému veřejnému projednání je zařazen návrh koridoru pro místní komunikaci, označený jako CNU.D1. Tato komunikace propojí stávající silnici III/10160 Zápy – Kabelín se stávající silnicí II/245 v místě rozvíjející se průmyslové zóny u Labe. Cílem tohoto propojení je bezkolizní propojení této průmyslové zóny s dálnicí D10 (Exit 10), s využitím připravované přeložky budoucí silnice II/245 podél severního okraje zástavby Záp. Komunikace bude sloužit též pro odlehčení Královické a Zápské ulice v Brandýse n. L.

Kapitola „6.6 ochrana před hlukem“ je věnována výše uvedeným podmínkám KHS:

Návrhové plochy pro bydlení jsou, pokud možno, situovány mimo oblastí s možným negativním vlivem hluku. Problém může nastat v případě zastavitelných ploch **Z.05, Z.06, Z.17a a Z.17b** s navrhovaným využitím smíšeným obytným venkovským. Plocha Z.05 může být zatížena nadměrným

hlukem z přeložky komunikace II/245 a z plochy smíšené výrobní všeobecné (HU). Plocha Z.06 může

být zatížena nadměrným hlukem z ČOV. Plochy Z.17a a Z.17b mohou být zatíženy nadměrným hlukem z dálnice D10, z přeložky komunikace II/245 a z plochy smíšené výrobní všeobecné (HU). Plocha Z.18 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 povolení 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. Mění se podmínky využití u ploch HU.1 smíšená výrobní - smíšené výrobní všeobecné přípustné využití:

- bydlení v bytových domech – ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech (viz § 12 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)

Vymezení nového koridoru D307 pro modernizaci a rozšíření dálnice D10 na šestipruhovú uspořádání v úseku Praha – Kosmonosy. Tyto změny nadřazené územně plánovací dokumentace byly zapracovány do návrhu ÚP Zápy ve fázi pro opakované veřejné projednání.

Dále dochází k úpravám v regulativech jednotlivých ploch v souvislosti s výměrou a dělením pozemků.

Výše uvedená podmínka jsou dány požadavky § 30 a § 77 odst. 2 zákona č. 258 a dále dle požadavků §12 nařízení č. 272.

Vyhodnocení:
Vzato na vědomí.

14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav

adresa: Laurinova 1370/III, 293 03 Mladá Boleslav, IDDS: 8cuhpqx

Vyhodnocení:
Stanovisko neuplatněno.

15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Nymburk

adresa: Soudní 17/3, 288 02 Nymburk, IDDS: z49per3

Vyhodnocení:
Stanovisko neuplatněno.

16. Obvodní báňský úřad pro území hl. m. Prahy a kraje Středočeského

adresa: Kozí 4/478, 110 01 Praha 1, IDDS: ixaaduf

datum doručení: 30. 04. 2024

spisová značka DO: SBS 19190/2024/OBÚ-02/1
naše číslo jednací: OSÚÚPPP-58853/2024-POBMA

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 25.04.2024 oznámení o veřejném opakovaném projednání návrhu územního plánu Zápy čj. OSÚÚPPP- 56304/2024-POBMA ze dne 25.04.2024 v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písmeno b) stavebního zákona:

Souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Zápy dle § 52 stavebního zákona.

ODŮVODNĚNÍ:

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh územního plánu Zápy ve smyslu ustanovení § 15 odst.2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.

Vyhodnocení:
Vzato na vědomí.

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

adresa: Na Baních 1304, 156 00 Praha 5, IDDS: 2dtai5u

Vyhodnocení:
Stanovisko neuplatněno.

18. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí

adresa: Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, IDDS: c5hb7xy

datum doručení: 4. 6. 2024

číslo spisu DO: OŽP-16379/2024-HUZIV

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-75224/2024-POBMA

orgán státní správy lesů (SSL) příslušný dle ust. § 48 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích (Ing. Andrea Čadilová, tel. 326 653 851):
Bez připomínek.

Vyhodnocení:
Vzato na vědomí.

orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle ust. § 65 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody

a krajiny (Ing. Ivana Hanáková, tel. 326 653 864):

Do textové části ÚP by bylo vhodné na str. 40 doplnit k regulativům pro plochu Z19 k max. koeficientu zeleně poznámku, že jakékoliv kácení zeleně podléhá stanovisku k zásahu do registrovaného významného krajinného prvku, který je zde vyhlášen (příp. významné krajinné prvky v ÚPD vymezit).

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

vodoprávní úřad příslušný podle ust. § 104 zákona č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vodní zákon (Eva Hamalčíková, tel. 326 653 860):

Budou nadále splněny veškeré požadavky uvedené ve vyjádření vodoprávního úřadu vydaného pod

č. j. MÚBNLSB-OŽP-2508/2023-HUZIV ze dne 15. 2. 2023.

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

orgán odpadového hospodářství příslušný podle ust. § 146 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (Ing. Petra Fousková, tel. 326 653 858):

Bez připomínek.

Vyhodnocení:

Vzato na vědomí.

19. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor dopravy

adresa: Mariánské náměstí 28, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, IDDS: c5hb7xy

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno.

20. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor SÚÚPPP, úsek památkové péče

adresa: Mariánské náměstí 28, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, IDDS: c5hb7xy

Vyhodnocení:

Stanovisko neuplatněno.

3 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 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.

4 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50 Odst. 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.

5 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

5.1 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 lokalitách s následujícím odůvodněním:

- Plochy HU.1 – jedná se o přestavbový areál bývalé panelárny Prefa a plochu související (plochy přestavby P.02, P.03 a P.04). 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 HU.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.

6 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 Z.08, Z.09, Z.10, Z.15 a Z.17 a dále o úplné zrušení zastavitelné plochy pro nebytové účely u obchodního centra Tesco a výraznou redukcí kolem plochy Z.04. 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.

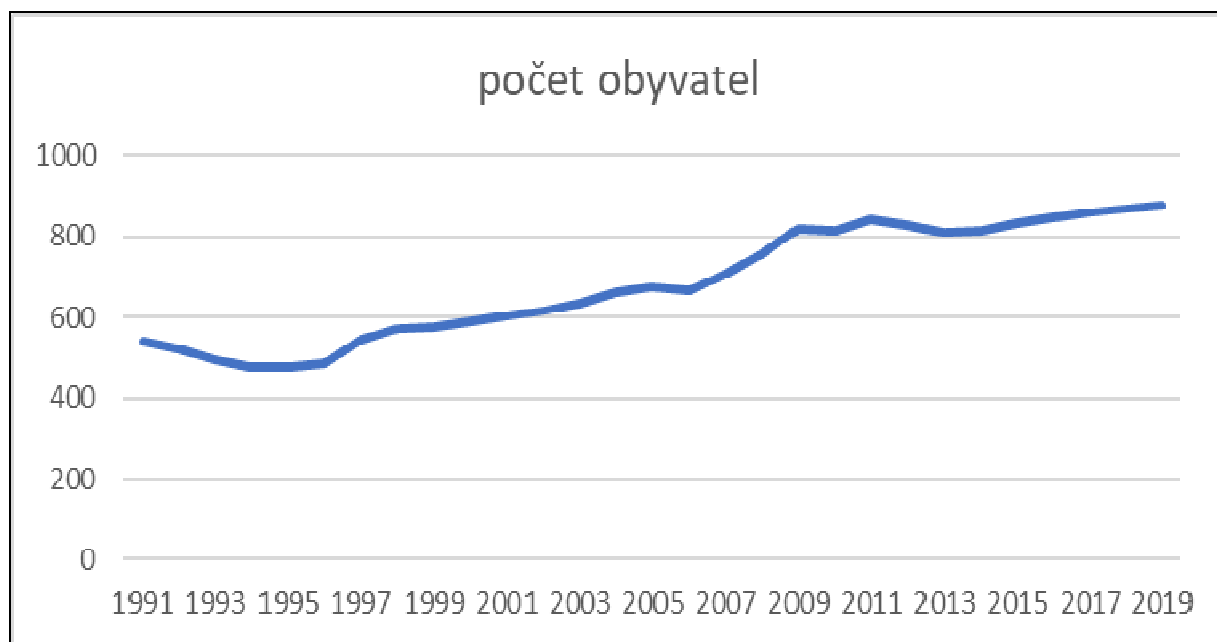
Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

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, tvárnice	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 16 letech (do r. 2040) vzroste počet obyvatel už jen o dalších cca 140 – 160. 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 neobydlých 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 obydlím 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 10%. Znamená to, že celková potřeba včetně „převisové“ rezervy činí $67 \times 1,1 = 74$.

Tato potřeba odpovídá kalkulované nabídce zastavitelných ploch bydlení, která vytváří předpoklady pro umístění cca **72** rodinných domů (resp. bytů) – viz kapitola 3 textu – výroku územního plánu).

7 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) bylo též na základě požadavků ŘSD zpřesněno vymezení koridoru pro modernizaci a rozšíření dálnice D10. Umístění přeložek silnic II/101 a II/245 je již na základě podrobnějších dokumentací vymezeno příslušnými pozemky v katastru nemovitostí. Zpřesněno je umístění 2. etapy přeložky silnice II/245 (plochy Z.25, Z.26). 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 VD.3.

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. Provéřit 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.

8 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 ve fázi návrhu ke společnému jednání navrženo nové napojení na dálnici D10 pro zklidnění dopravy v Zápech a v Brandýse nad Labem – Staré Boleslavi (plochy Z.23, Z.24). Toto napojení se ale ukázalo jako neprojednatelné. V důsledku toho a na základě dohody s představiteli města Brandýs n. L. – St. Boleslav byla vymezena územní rezerva komunikačního propojení Královické ulice s křižovatkou Exit 10 na dálnici D10 v souběhu se severozápadní stranou dálnice, označená jako R.2.

Bylo navrženo propojení místních komunikací Brandýsa nad Labem (Zípecká – Průmyslová) pro napojení lokalit rodinných domů mimo plochy vymezené pro průmysl (plocha Z.27).

Byly beze zbytku respektovány požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje – přeložky silnic II/101 a II/245, modernizace a rozšíření dálnice D10 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. v posledním novelizovaném znění a je zpracován v tzv. „jednotném standardu“. 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 nevymezuje plochy s podmínkou vydání regulačního plánu. Vymezuje 3 plochy 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, včetně přízpůsobení 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). Ani následné úpravy návrhu nevyvolávají potřebu vyhodnocení těchto vlivů.

9 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 50 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 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.
- 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 R.2. 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 VD.3.

10 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 připadá 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 redukováných 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 redukováný 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	vinice	zahrady	ovoc.sady	trv.travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
2	Z.02	HU - smíš.výr.všeobecné	0,37	0,37								0,36		0,01	1)	
3	Z.03	HU - smíš.výr.všeobecné	0,66	0,66						0,66					1)	
4	Z.04	HU - smíš.výr.všeobecné	2,60	2,60						2,60					2)	
5	Z.05	SV - smíš.obytné venkovské	0,90	0,90						0,88	0,02				1)	
6	Z.06	SV - smíš.obytné venkovské	1,61	1,61							0,55	0,01		1,05	1)	
7	Z.07	BV - bydlení venkovské	0,07				0,07			0,07					1)	
8	Z.08	BV - bydlení venkovské	1,00	1,00						1,00					2)	
9a	Z.09a	BV - bydlení venkovské	0,28	0,28						0,10	0,18				2)	
9b	Z.09b	BV - bydlení venkovské	0,32	0,32						0,23	0,09				2)	
10a	Z.10a	BV - bydlení venkovské	0,09	0,09						0,09					2)	
10b	Z.10b	BV - bydlení venkovské	0,17	0,17						0,17					2)	
12	Z.12	BV - bydlení venkovské	0,25	0,25							0,25				3)	
15a	Z.15	BV - bydlení venkovské	0,63				0,63			0,63					2)	
15b	Z.15	BV - bydlení venkovské	0,12				0,12			0,12					2)	
16	Z.16	SV - smíš.obytné venkovské	0,22				0,22				0,03			0,19	1)	
17a	Z.17a	SV - smíš.obytné venkovské	3,53	3,53						3,53					2)	
17b	Z.17b	SV - smíš.obytné venkovské	2,23	2,23						2,23					2)	
18	Z.18	BV - bydlení venkovské	0,42				0,42						0,39	0,03	1)	
19	Z.19	RI - rekreace individuální	0,05	0,05							0,05				3)	
20	P.01	OK - obč.vybavení komerční	0,28	0,28							0,12	0,16			1)	
21	Z.22	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						
24	Z.25	DS - doprava silniční	0,43	0,43						0,41	0,02				4)	
25	Z.26	PU.1 - veř.prostr.všeobecná	0,67	0,67						0,67					4)	
27	K.02	NU - přírod.všeobec.(ÚSES)	0,61	0,61										0,61	3)	
28	K.03	NU - přírod.všeobec.(ÚSES)	0,75	0,27					0,48		0,54		0,21		1)	
29	K.04	NU - přírod.všeobec.(ÚSES)	0,76	0,76						0,11		0,19	0,13	0,33	1)	
30	K.05	NU - přírod.všeobec.(ÚSES)	2,98	2,98						2,98					1)	
31	K.06	NU - přírod.všeobec.(ÚSES)	1,04	1,04						1,04					1)	
32	K.07	ZO - zeleň ochr.a izolační	0,18	0,18						0,18					1)	
35	K.13	ZK - zeleň krajinná (ÚSES)	0,13	0,13							0,13				1)	
36	K.15	ZK - zeleň krajinná (ÚSES)	0,48	0,48						0,39	0,09				1)	
37	K.16	ZK - zeleň krajinná (ÚSES)	0,34	0,34						0,22	0,12				1)	
38	K.17	ZK - zeleň krajinná (ÚSES)	0,14	0,14						0,12	0,02				1)	
39	P.04	HU.1 - smíš.výr.všeobecné	1,26	0,94			0,32						1,26		1)	
40	CNU.D1	koridor místní komunikace	0,50	0,28			0,05		0,17			0,10	0,21	0,19	3)	
41	Z.28	PU.1 - veř.prostr.všeobecná	0,13	0,13						0,13					1)	
			30,61	28,13			1,83		0,65	22,15	2,86	0,82	2,20	2,57	0,00	

Poznámky (viz poslední sloupec):

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

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	3,35	2,11			1,24			2,41	0,52		0,39	0,03	
SV	smíšené obytné venkovské	8,49	8,27			0,22			6,64	0,60	0,01		1,24	
RI	rekreace individuální	0,05	0,05							0,05				
HU	smíšené výrobní všeobecné	4,89	4,57			0,32			3,26		0,36	1,26	0,01	
OK	občanské vybavení komerční	0,28	0,28							0,12	0,16			
PU	veřejná prostranství všeobecná	0,80	0,80						0,80					
DS	doprava silniční vč.koridoru GNU.D1	5,34	5,12			0,05		0,17	4,00	0,67	0,10	0,21	0,35	
ZO	zeleň ochranná a izolační	0,18	0,18						0,18					
ZK	zeleň krajinná (ÚSES)	1,09	1,09						0,73	0,36				
NU	přírodní všeobecné (ÚSES)	6,14	5,66					0,48	4,13	0,54	0,19	0,34	0,94	
		30,61	28,13			1,83		0,65	22,15	2,86	0,82	2,20	2,57	0,00

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