

# Městys Zápý

## Zápý 71, 250 01 Brandýs n. L. – Stará Boleslav

Č. j.:

V Zápech, dne 22. 7. 2010



### Změna č. 3 a 4 územního plánu sídelního útvaru ZÁPÝ

Zastupitelstvo městyse Zápý, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona; § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád; § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

**v y d á v á**

**opatřením obecné povahy č. 1/2010**

**změnu č. 3 a 4 územního plánu sídelního útvaru (ÚPSÚ) Zápý,**

schváleného usnesením Zastupitelstva městyse Zápý dne 12.10.1999, změněného Změnou č. 1 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva městyse Zápý dne 28.5.2002 a změněného Změnou č. 2 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva městyse Zápý dne 21.12.2004.

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI změny č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy:**

<b>vydávající správní orgán</b>	Zastupitelstvo městyse Zápy
<b>datum vydání</b>	<b>22. 7. 2010</b>
<b>číslo usnesení</b>	
<b>datum nabytí účinnosti</b>	<b>25. 8. 2010</b>
<b>jméno oprávněné osoby</b>	starosta Ing. František Mašek
otisk úředního razítka:	podpis:
<b>pořizovatel</b>	Úřad městyse Zápy, na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti (§24 zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění) zajištěného smlouvou s právnickou osobou
<b>právnícká osoba</b>	IKP Consulting Engineers, s.r.o.
<b>pracovník splňující kvalifikační požadavky</b>	Ing. arch. Zdeněk Kindl, č. osvědčení 800042571
otisk razítka:	podpis:
<b>zpracovatel</b>	IKP Consulting Engineers, s.r.o., Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt, č. autorizace 01 564
otisk úředního razítka:	podpis:

**POŘIZOVATEL:**

Úřad městyse Zápy

Zápy 71, 250 01 Brandýs n. L. – St. Boleslav

**OBEC, PRO KTEROU JE ZMĚNA POŘIZOVÁNA:**

Městys Zápy

starosta: Ing. František Mašek

určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: Ing. František Mašek

**ZPRACOVATEL:**

IKP Consulting Engineers, s.r.o.

Jirsíkova 5, 186 00 Praha 8

zodpovědný projektant: Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt, č. autorizace 01 564

autorská spolupráce: Ing. Libor Bolda, Veronika Benešová, Pavel Krůdl

## OBSAH

<b>I.</b>	<b>VÝROKOVÁ ČÁST .....</b>	<b>5</b>
1	vymezení zastavěného území .....	5
2	koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
3	urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	5
4	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění .....	7
4.1	dopravní řešení .....	7
4.2	technická infrastruktura.....	8
4.3	občanské vybavení .....	9
4.4	veřejná prostranství .....	9
5	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů .....	9
6	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	10
7	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	12
8	vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	12
9	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	13
10	závěr, údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	13
<b>II.</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>14</b>
11	Náležitosti vyplývající ze správního řádu.....	14
11.1	Postup při pořízení změny č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy .....	14
11.2	Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí .....	14
11.3	Uplatněné připomínky.....	17
11.4	Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek .....	17
12	Výsledek přezkoumání změny územního plánu z hlediska souladu .....	17
12.1	s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	17
12.2	s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	18

12.3	s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	19
12.4	s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	19
13	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	28
14	Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno .....	28
15	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	29
16	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	29
17	Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu .....	30
18	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území .....	32
19	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, informace, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno .....	32
20	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	33

## Seznam výkresů (viz příloha)

Výroková část:

1) základní členění území	1 : 5 000
2) hlavní výkres	1 : 5 000
3) výkres veřejně prospěšných staveb	1 : 5 000

Odůvodnění:

1) koordinační výkres	1 : 5 000
2) vyhodnocení záborů ZPF	1 : 5 000

## Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Zpracováno jako 2 samostatné textové přílohy, které jsou nedílnou součástí Odůvodnění této změny územního plánu (viz kap. 13).

## **I. VÝROKOVÁ ČÁST**

### **1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Zápy zahrnuje 17 dílčích lokalit, které jsou označeny 3/1 až 3/17, změna č. 4 zahrnuje 11 dílčích lokalit, které jsou označeny 4/1 až 4/12 (lokalita 4/9 byla z návrhu vypuštěna na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu). Označení lokalit je pro přehlednost zachováno v původním tvaru odpovídajícím zadání. Celkem změna č. 3 a 4 obsahuje tedy 28 lokalit.

Změnou č. 3 a 4 nedochází ke změně vymezení zastavěného území.

### **2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Změnou č. 3 a 4 územního plánu sídelního útvaru Zápy se částečně mění rozsah zastavitelných ploch, změna ale nemá vliv na základní směry rozvoje či orientace na převažující obytnou funkci.

Zásadní koncepční význam pro ochranu a rozvoj hodnot území městyse má přesun návrhové trasy přeložky silnice II/101 a souvisejícího úseku přeložky silnice II/245 ze stopy prakticky protínající obytnou zástavbu do nové trasy jižního obchvatu, v souladu s koncepcí schválenou v územním plánu VÚC Pražského regionu. Pro možnost účelného a logického využití území opuštěného koridoru pro původní návrhovou trasu přeložky silnice II/101 je dále navržena přeložka produktovodu DN 300 (majitel ČEPRO, a.s.), která tímto koridorem mezi plochami obytné zástavby rovněž prochází.

Omezení vyplývající z ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území jsou respektována.

### **3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Navrženou změnou č. 3 a 4 územního plánu sídelního útvaru Zápy se nemění urbanistická koncepce schváleného územního plánu.

Lokality s označením 3/x vycházejí z požadavků městyse Zápy na změny ve využití území. Hlavním důvodem je zapracování nové trasy přeložky silnice II/101 a souvisejících dopravních staveb, vyplývajících z územního plánu velkého územního celku Pražského regionu (schválen v 12/2006), která je z hlediska zájmů městyse Zápy výrazně vhodnější než trasa původní. Je proto nejen povinností, ale i zájmem městyse tuto novou trasu převzít a zapracovat do svého územního plánu s upřesněním polohy do podrobnějšího měřítka a s vyřešením souvislostí využití a napojení okolního území. S tímto nadřazeným záměrem prakticky souvisí většina lokalit změny.

Lokality s označením 4/x vycházejí z požadavků majitelů pozemků a občanů městyse Zápy na změny ve využití území.

Tabulkový přehled lokalit 3/x:

ozn. lokality	katastrální území	orientační rozloha lokality resp. délka koridoru	využití území dle platného územního plánu	navrhované využití území
3/1	Zápy, Ostrov, Stránka	4 210 m	orná půda (OP), silnice a místní komunikace (křížení)	přeložky silnic II/101, II/245 a související stavby
3/2	Zápy	1 550 m	místní a účelové komunikace, orná půda (OP)	místní komunikace – cyklostezka
3/3	Zápy	7,74 ha	smíšené obytné území (OS), veřejná zeleň (VZ), přeložka silnice III/10160	nerušící výroba a komerce (NK), veřejná zeleň (VZ), smíšené obytné území (OS), přeložka silnice II/245
3/4	Zápy	4,25 ha	nerušící výroba a komerce (NK), sport a rekreace (SR), přeložka silnice II/101	smíšené obytné území (OS)
3/5	Zápy	2,55 ha	přeložka silnice II/101, smíšené obytné území (OS)	všeobecně obytné území (OV)
3/6	Zápy	0,56 ha	přeložka silnice II/101, veřejná zeleň (VZ)	všeobecně obytné území (OV)
3/7	Zápy, Stránka	0,77 ha	přeložka silnice II/101, veřejná zeleň (VZ)	všeobecně obytné území (OV)
3/8	Zápy	5,63 ha	orná půda (OP)	smíšené obytné území (OS), nerušící výroba a komerce (NK), podmínka územní studie, podmínka hlukové studie
3/9	Zápy	6,79 ha	orná půda (OP)	smíšená plocha nezastavěného území
3/10	Zápy, Ostrov	2,83 ha	orná půda (OP), parky (PA), suchý poldr	veřejná zeleň (VZ), retenční nádrž
3/11	Ostrov	1,04 ha	smíšené obytné území (OS)	orná půda (OP)
3/12	Zápy	3,97 ha	všeobecně obytné území (OV-5)	orná půda (OP)
3/13	Zápy, Stránka	1 320 m	přeložka silnice II/101	orná půda (OP)
3/14	Zápy	680 m	místní komunikace	místní komunikace – cyklostezka
3/15	Zápy	0,37 ha	všeobecně obytné území (OV), louky (LO), zeleň přírodní (ZP)	sport a rekreace (SR)
3/16	Zápy	0,50 ha	všeobecně obytné území (OV) – výškový regulativ 9m	všeobecně obytné území (OV) – výškový regulativ 13m
3/17	Zápy, Ostrov, Stránka	2 600 m	orná půda (OP)	orná půda (OP), koridor přeložky produktovodu

Tabulkový přehled lokalit 4/x:

ozn. lokality	katastrální území	orientační rozloha lokality resp. délka koridoru	využití území dle dosud platného územního plánu	navrhované využití území změnou č. 4
4/1	Zápy	0,55 ha	území nebylo funkčně specifikováno, ve skutečnosti leží uvnitř průmyslové zóny	průmyslová výroba a sklady (PS)
4/2	Zápy	1,20 ha	mimolesní veřejně přístupná a izolační zeleň (VZ), nerušící výroba a komerce (NK)	smíšené obytné území (OS), podmínka územní studie
4/3	Zápy	0,37 ha	nerušící výroba a komerce (NK)	smíšené obytné území (OS)
4/4	Zápy	0,46 ha	mimolesní veřejně přístupná a izolační zeleň (VZ)	průmyslová výroba a sklady (PS)
4/5	Ostrov	1,70 ha	nerušící výroba a komerce (NK), parky (PA)	smíšené obytné území (OS)
4/6	Zápy	0,36 ha	mimolesní veřejně přístupná a izolační zeleň (VZ)	nerušící výroba a komerce (NK)
4/7	Ostrov	0,23 ha	louky a pastviny (LO)	všeobecně obytné území (OV)
4/8	Zápy	4,10 ha	snížení regulativu minimálního procenta vnitroareálové zeleně z 30% na 15% z důvodu zajištění parkovacích ploch pro zákazníky uvnitř areálu	
4/10	Ostrov	0,20 ha	louky a pastviny (LO)	všeobecně obytné území (OV)
4/11	Ostrov	1,42 ha	max. hustota zástavby 40% min. procento zeleně 40% max. výška nad ter. 10m	max. hustota zást. 75% min. pr. zeleně 10% max. v. nad ter. 13m
4/12	celé území městyse		ve funkčním typu OS – smíšené obytné území je zrušena přípustnost umístění čerpacích stanic pohonných hmot	

## 4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

### 4.1 dopravní řešení

Změna využití území u většiny lokalit 3/x ÚPSÚ Zápy je vyvolána odlišnou koncepcí dopravního řešení, vyplývající ze schválené nadřazené územně plánovací dokumentace – územního plánu VÚC Pražského regionu (viz kap. 3). Tuto koncepci změna územního plánu sídelního útvaru potvrzuje a upřesňuje s ohledem na místní podmínky a zájmy ochrany hodnot území městyse, zejména jeho obytné funkce a přírodních prvků. Z toho důvodu je upřesněna poloha navazující přeložky silnice II/245 tak, aby vedla v těsném souběhu

s rychlostní silnicí R10 (soustředění negativních vlivů z dopravy do jednoho koridoru, maximální oddálení od obytné zástavby) a vyhnula se cenné lokalitě „U studánek“ v Ostrově.

Napojení nadřazených přeložek silnic II. třídy na síť místních komunikací je řešeno s ohledem na maximální funkčnost nadřazené sítě a diferenciaci tranzitní, vnější a vnitřní dopravy. Z toho důvodu jsou místní komunikace městyse napojeny na nadřazenou síť silnic II. třídy napojeny takto:

- napojení na silnici II/101 – v navržené pětiramenné okružní křižovatce jihovýchodně od Ostrova (silnice III. třídy, současně křižovatka II/101 a II/245)
- napojení na silnici II/245 – v navržené okružní křižovatce na vstupu do Záp směrem od Brandýsa a dále v křižovatce tvaru T na okraji zástavby směrem ke Kabelínu

Dopravního řešení se týkají dále lokality č. 3/2 a 3/14, které znamenají návrhy cyklostezek, v prvním případě ve spojení Zápy – Brandýs n. L., ve druhém případě Zápy – Lázně Toušeň.

Změna v lokalitách 4/x ÚPSÚ Zápy nepřináší nároky na změnu koncepce veřejné dopravní infrastruktury. Žádná z lokalit 4/1 – 4/12 nezasahuje do ploch a koridorů dopravní infrastruktury, ani do veřejných prostranství. Cílovým využitím je převážně bydlení, které v navrženém rozsahu neznamena významnější zvyšování dopravní zátěže. Lokality s jiným cílovým využitím - průmyslová výroba a sklady (lokality 4/1, 4/4) a nerušící výroba a komerce (lokality 4/6) jsou přímo napojeny na kapacitní dopravní infrastrukturu, mimo to jsou součástí stávajících průmyslových, resp. komerčních zón.

## 4.2 technická infrastruktura

Lokality změny určené k zástavbě je možné bez větších problémů napojit na stávající rozvody vodovodu, kanalizace, elektrické energie a plynu. Stávající technická infrastruktura je přivedena do blízkosti lokalit a pro připojení jsou dostatečné kapacitní rezervy. Lokality č. 3/11 a 3/12 navíc dochází ke snížení rozsahu zastavitelných ploch. Veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na ČOV. Budou zásobovány vodovodní sítí. Vlivem nové zástavby nesmí dojít ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně odvodnit průtoky vodních toků. Z těchto důvodů budou u jednotlivých areálů v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod, event. budou navržena předčistící zařízení povrchových vod. Neznečištěné dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na vlastních pozemcích investorů.

Využitelnost lokalit č. 3/4, 3/5, 3/6 a 3/7 pro zástavbu je limitována podmínkami ochranného pásma stávajícího produktovodu společnosti ČEPRO, a.s. Z těchto podmínek může v individuálních případech stavební úřad udělit výjimku, pokud správce produktovodu jako účastník stavebního řízení nevznese námitku. Vzhledem k tomu, že trasa produktovodu vytváří v území koridor znemožňující jeho plnohodnotné využití, neboť uměle rozděljuje obytné části městyse a brání jejich urbanisticky logickému spojení, obsahuje územní plán návrh na přeložku tohoto produktovodu. Návrh přeložky z platného (původního) územního plánu se lokalitou 3/17 této změny přesouvá do souběhu s navrhovanou přeložkou silnice II/101 (lokality 3/1). Touto lokalitou se v územním plánu sídelního útvaru Zápy vymezuje koridor pro umístění budoucí trasy přeložky produktovodu o celkové šířce 150m, který je vymezen ve vzdálenosti 50m severně a 100m jižně od osy navrhované přeložky silnice II/101 (podklad: dokumentace k územnímu řízení přeložky silnice II/101, Pontex Praha, 2009). Cílovým řešením podle územního plánu ve stavu po provedené změně č. 3 a 4 je přeložená trasa produktovodu. Za této podmínky je možné území mezi částmi Zápy a Ostrov a mezi Stránkou a Ostrovem bez omezení využít pro doplnění obytné zástavby a logický urbanistický srůst všech tří částí městyse.

Navrhovaná změna územního plánu nebude mít žádný vliv na způsob likvidace



komunálního odpadu.

#### **4.3 občanské vybavení**

Změna územního plánu nevyvolává nové požadavky na občanské vybavení obce, naopak snížením rozsahu zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu (lokality 3/11, 3/12) a návrhem omezeného rozsahu nových ploch typu OS (smíšené obytné území) a NK (nerušící výroba a komerce) při rychlostní silnici R10 (lokality 3/8) snižuje potenciální poptávku a zvyšuje nabídku ploch pro občanské vybavení.

V rámci návrhových ploch pro bydlení (zejména smíšené obytné území) lze umísťovat nerušící provozy občanského vybavení.

#### **4.4 veřejná prostranství**

Koncepce veřejných prostranství není touto změnou územního plánu dotčena. Pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí budou komunikace pro zpřístupnění stavebních pozemků, budou dimenzovány ve shodě s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Týká se to zejména lokality 4/2, kde je v souladu se schváleným zadáním uloženo prověřením změn využití územní studií, jejíž hlavním úkolem bude návrh parcelace a veřejných prostranství – komunikací zpřístupňujících nové pozemky pro bydlení.

### **5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

Změna č. 3 a 4 územního plánu sídelního útvaru Zápy nemá vliv na koncepci uspořádání krajiny. Nezasahuje do územního systému ekologické stability. Prostupnost krajiny se změnou ÚP zvyšuje návrhem cyklostezek mezi městysem Zápy a Brandýsem (lokality 3/2) a mezi Zápy a Lázněmi Toušeň (lokality 3/14). Změna ÚP nemá v žádné lokalitě přímý vliv na vodní či větrnou erozi, dílčí opatření je nutno řešit v rámci konkrétních projektů staveb (zejm. navrhované přeložky silnice II/101). Rekreační využitelnost území je touto změnou podporována lokalitami č. 3/2 a 3/14 (navrhované cyklostezky) a dále lokalitami č. 3/9 (smíšená plocha nezastavěného území), 3/10 (veřejná zeleň, retenční nádrž) a 3/15 (plocha pro sport a rekreaci). Řešené území nemá žádný vztah k dobývání nerostů.

Žádná z řešených lokalit se nedotýká ani nekoliduje s vyhlášeným záplavovým územím ani aktivní zónou záplavového území řeky Labe. Záplavová území drobných vodních toků nejsou v tomto území určena. Pokud nejsou záplavová území určena, lze podle platných předpisů o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi vycházet z dostupných podkladů správce povodí a správců vodních toků. Zástavba v blízkosti vodních toků musí být se správcem vodních toků a se správcem povodí předem projednána.

Požadavky dotčeného orgánu v záležitostech obrany obyvatelstva, tj. Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, jsou zapracovány ve smyslu vyhlášky MV č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů obrany obyvatelstva, § 20, v rozsahu tímto orgánem předaných podkladů. Podklady byly předány stanoviskem HZS Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, ze dne 29.10.2008 pod č.j. HSKL 5-86/MB-OO-2008

k návrhu zadání změny č. 3., resp. č.j. HSKL 5-87/MB-OO-2008 k návrhu zadání změny č. 4 a obsahují tyto údaje:

- v řešeném území se zóna havarijního plánování nenachází
- skladování materiálu CO a humanitární pomoci – výdej PIO (prostředky individuální ochrany) – MŠ č.p. 71 Zápy
- na dotčeném území nejsou umístěny koncové prvky varování a vyznění ani hlásiče úrovně radiace; nenachází se zde ani žádné stálé tlakově odolné úkryty

Pozn.: Další údaje měly být dle stanoviska HZS Středočeského kraje vyžádány na útvaru krizového řízení Městského úřadu v Brandýse nad Labem – Staré Boleslavi. Kontaktem zpracovatele bylo zjištěno, že tento útvar dalšími údaji nedisponuje.

## **6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, INTENZITY VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH)**

### **stanovení podmínek pro využití ploch**

Regulativy funkčního a prostorového uspořádání v území řešeném změnou územního plánu vycházejí ze schválených regulativů pro daný typ funkční plochy. Regulativy jsou shodné s platným územním plánem – identifikace pomocí kódu a barvy plochy (viz legenda hlavního a koordinačního výkresu), pokud nejsou v individuálních případech stanoveny odlišné regulativy prostorového uspořádání – viz lok. 4/8, 4/11.

Využití nově navrhovaných ploch OS – smíšené obytné území – v rámci lokalit 3/4 a 3/8 pro bydlení je podmíněno prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací z komunikace R10 a navrhované přeložky silnice II/245 dle nařízení vlády 148/2006 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Na základě požadavku dotčeného orgánu se pro lokalitu 4/5 stanovuje využití pro funkční typ OS – smíšené obytné území - s podmínkou prokázání splnění požadovaných hygienických limitů hluku a vibrací pro obytnou zástavbu a chráněné vnější prostory staveb z provozu dopravy na rychlostní silnici R10 a plánované přeložce silnice II/245. Tento průkaz bude proveden v rámci územních řízení pro obytné stavby.

Umísťování nových objektů a souvislé zástavby v lokalitách 3/4, 3/5, 3/6, 3/7 a 3/8 ve vzdálenosti menší než 100m od osy produktovodu je podmíněno předchozí realizací a zprovozněním přeložky produktovodu (lokality 3/17). Pro zástavbu v uvedených lokalitách v ochranném pásmu produktovodu platí omezení vyplývající z vládního nařízení č. 29/1959 Sb. a ČSN 650204. Všechny stavby a činnosti situované do těchto lokalit musí být v rámci projekční přípravy projednány s vlastníkem a správcem produktovodu – společností ČEPRO, a.s. Podle uvedeného vládního nařízení je mimo jiné zakázáno do vzdálenosti 100m od trasy potrubí budovat jakékoliv objekty a souvislé zastavění vesnic a do vzdálenosti 50m provádět

stavby menšího významu a kanalizační sítě. Uvedená ČSN obsahuje mimo jiné v bodech 86 – 89 podmínky a možnosti zkrácení minimální (bezpečnostní) vzdálenosti staveb od trasy produktovodu. Případné zkrácení této vzdálenosti je podmíněno vydáním výjimky z ustanovení o ochranných pásmech produktovodu. Výjimky z ustanovení o ochranných pásmech může v jednotlivých případech povolit orgán, který je podle předpisů o povolování staveb příslušný pro povolení stavby potrubí (v daném případě Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, stavební odbor) a stanoví přitom přiměřené podmínky. ČEPRO, a.s. neuděluje souhlas se zkrácením bezpečnostních vzdáleností, ale je účastníkem řízení o výjimce z ustanovení o ochranných pásmech a účastníkem územního, stavebního a kolaudačního řízení.

Tato změna ÚP stanoví specifické regulativy prostorového uspořádání v případě následujících lokalit změny:

ozn. lokality / funkční typ	katastrální území	orientační rozloha lokality	dosavadní regulativy dle územního plánu	navrhované specifické regulativy změnou č. 4
3/16 / OV	Zápy	0,50 ha	max. výška nad ter. 9m	max. výška nad ter. 13m
4/8 / NK	Zápy	4,10 ha	min. procento zeleně 30%	min. pr. zeleně 15%
4/11 / OS	Ostrov	1,42 ha	max. hustota zástavby 40% min. procento zeleně 40% max. výška nad ter. 10m	max. hustota zást. 75% min. pr. zeleně 10% max. v. nad ter. 13m

Touto změnou ÚP se pro celé řešené území městyse stanovuje změna funkčních regulativů pro všechny plochy OS – smíšené obytné území. V rámci těchto ploch je nadále zrušena přípustnost umístování čerpacích stanic pohonných hmot a tato zařízení se v rámci ploch OS označují za nepřípustné.

V souladu se schváleným zadáním této změny se touto změnou ÚP vymezuje plocha, pro kterou je prověření změn využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Jedná se o lokalitu 4/2, kde se plochy NK (nerušící výroba a komerce) a VZ (mimolesní veřejně přístupná zezeň) mění na návrhovou plochu OS (smíšené obytné území). Součástí vymezení územní studie bude též navazující návrhová plocha OS, kde se touto změnou funkční využití nemění, ale plocha vytváří s lokalitou 4/2 jeden funkční (obytný) celek.

V souladu se závěry dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), resp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a se stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje k této dokumentaci se vymezuje dále lokalita 3/8 jako plocha, pro kterou je prověření změn využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Tato studie podrobněji vymezí plochy s funkcí nerušící výroby a komerce a plochu s funkcí smíšené obytné území. V ochranném pásmu silnice R10, tj. 100m od osy krajního pruhu komunikace, nebudou umístovány obytné objekty. Lokalita bude dopravně napojena na vnější plánovanou přeložku silnice II/245. Bariérový efekt výrobních a komerčních objektů v lokalitě 3/8 bude prověřen hlukovou studií (v rámci projednávané dokumentace EIA bude hluková studie součástí této dokumentace).

V lokalitě 3/3 bude upřednostněno využití pro nerušící výrobu a komerci oproti smíšenému obytnému využití. Rušící provozní činnosti (např. manipulační činnost s vykládkou, nakládkou či areálovou dopravou) budou umístovány na odvrácené straně od obytné zástavby.

Konkrétní požadavky na ochranu jednotlivých složek životního prostředí a veřejného zdraví budou řešeny naplňováním podmínek, které budou následně vyplývat z procesu projektové EIA podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí pro dané konkrétní využití na plochách zakládajících rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona 100/2001 Sb. (o posuzování vlivů ...). Týká se to zejména lokalit 3/3, 3/8, 4/1, 4/4 a 4/6. Umísťování bodových zdrojů hluku ve výrobních a komerčních plochách (např. parkoviště, klimatizace) ověřovat hlukovými studii.

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

Změnou č. 3 a 4 územního plánu sídelního útvaru Zápy se mění seznam veřejně prospěšných staveb (VPS), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, následujícím způsobem:

### **Ze seznamu veřejně prospěšných staveb podle číselného označení VPS se vypouští:**

1. přeložka silnice II/101 mezi Zápy a Ostrovem (náhrada novou trasou, viz VPS č. 12.)
2. přeložka silnice II/101 a II/610 mezi Zápy a Brandýsem n. Lab. (náhrada novou trasou, viz VPS č. 12.)
6. přeložka ropovodu DN 300 (náhrada novou trasou, viz VPS č. 14.)
7. místní přeložka silnice III/10160 Zápy – Kabelín (náhrada částí přeložky silnice II/245, viz VPS č. 13.)
8. pěší a cyklistická stezka Zápy – Brandýs n. Lab. – (náhrada novou trasou, viz VPS č. 15)

### **Do seznamu veřejně prospěšných staveb se nově zařazuje:**

12. přeložka silnice II/101 v celém průběhu mezi hranicí s k.ú. Mstětice a hranicí s k.ú. Dřevčice u Brandýsa n. Lab., přeložka silnice II/245 v úseku navrhovaná II/101 – stávající II/101, souběh se silnicí R10 - viz lokalita změny č. 3/1
13. přeložka silnice II/245 Zápy – Kabelín v úseku mezi stávající II/101 a stávající II/245 – viz též lokalita změny č. 3/3
14. přeložka produktovodu DN 300 v souběhu s navrhovanou přeložkou silnice II/101 – viz lokalita změny č. 3/17, VPS je vymezena jako koridor o celkové šířce 150m, který je vymezen ve vzdálenosti 50m severně a 100m jižně od osy navrhované přeložky silnice II/101 (podklad: dokumentace k územnímu řízení přeložky silnice II/101, Pontex Praha, 2009)
15. cyklostezka Zápy – Brandýs n. Lab. – viz lokalita změny č. 3/2
16. cyklostezka Zápy – Lázně Toušeň – viz lokalita změny č. 3/14

## **8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Změna č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy nevymezuje další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

## **9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

Změna č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy vymezuje lokality **3/8** a **4/2** pro prověření změn jejich využití územní studií. Toto prověření je podmínkou pro rozhodování v uvedených lokalitách.

Pořízení územní studie v lokalitě **3/8** vyplývá spolu s povinností pořízení hlukové studie ze závěrů dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), resp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k této dokumentaci. Tato studie podrobněji vymezí plochy s funkcí nerušící výroby a komerce a plochu s funkcí smíšené obytné území. V ochranném pásmu silnice R10, tj. 100m od osy krajního pruhu komunikace, nebudou umístovány obytné objekty. Lokalita bude dopravně napojena na vnější plánovanou přeložku silnice II/245.

Pořízení územní studie v lokalitě **4/2** vyplývá ze schváleného zadání změny č. 4 ÚPSÚ Zápy. Jedná se o lokalitu, kde se plochy NK (nerušící výroba a komerce) a VZ (mimolesní veřejně přístupná zeleň) mění na návrhovou plochu OS (smíšené obytné území). Součástí vymezení územní studie bude též navazující návrhová plocha OS, kde se touto změnou funkční využití nemění, ale plocha vytváří s lokalitou 4/2 jeden funkční (obytný) celek.

Jako lhůta pro pořízení obou územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje termín 31.12.2015.

## **10 ZÁVĚR, ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Ode dne účinnosti této změny č. 3 a 4 územního plánu sídelního útvaru Zápy (§ 173 odst. 1 správního řádu) se původní části (odstavce) obecně závazné vyhlášky o závazné části územního plánu sídelního útvaru Zápy, které jsou s touto změnou územního plánu v rozporu, **nepoužijí**.

Změna č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy je vyhotovena v 5 tištěných paré a je uložena na 2 ks CD. Výkresy jsou zpracovány v CAD systému MicroStation a vydány ve formátu PDF v měřítku 1 : 5 000, textová část územně plánovací dokumentace je zpracována v aplikaci Word jako dokument Microsoft Office a je vydána rovněž ve formátu PDF.

Výroková část obsahuje 13 listů (stran) textové části a 3 výkresy – výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb.

Odůvodnění obsahuje 22 listů (stran) textové části a 2 výkresy – koordinační výkres a vyhodnocení záborů ZPF.

Změna č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy obsahuje celkem 35 listů (stran) textové části a 5 výkresů.

Kromě toho dokumentace obsahuje 2 samostatné textové přílohy – vyhodnocení vlivů změn č. 3 a 4 na udržitelný rozvoj území (včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí), které jsou součástí Odůvodnění.

## II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 11 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

#### 11.1 Postup při pořízení změny č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy

##### Základní data dosavadního postupu pořizování:

8.9.2008	rozhodnutí zastupitelstva městyse Zápy o pořízení změn č. 3 a 4 a zařazení jednotlivých podnětů (návrhů) do procesu změny ÚP; rozhodnutí o rozdělení návrhů podle žadatelů: návrhy městyse Zápy do 3. změny, návrhy soukromého charakteru do 4. změny;
16.12.2008	schválení zadání změn č. 3 a 4 v zastupitelstvu městyse;
22.9.2009	předání dokumentace návrhu změn č. 3 a 4 zpracovatelem, podpis předávacího protokolu;
30.9.2009	předání dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ke změnám č. 3 a 4 zpracovatelem, podpis předávacího protokolu;
1.10.2009	rozeslání „Oznámení společného jednání“ dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím;
2.10.2009	počátek možnosti nahlížení do dokumentace pro dotčené orgány a sousední obce nebo elektronického zaslání dokumentace;
20.10.2009	den společného jednání;
20.11.2009	konec možnosti nahlížení do dokumentace pro dotčené orgány a sousední obce a lhůta pro uplatnění stanovisek a připomínek;
6.4.2010	zaslání návrhu změn č. 3 a 4 k posouzení krajským úřadem;
29.4.2010	souhlasné stanovisko krajského úřadu s podmínkou sloučení změn č. 3 a 4 do jedné dokumentace;
8.6.2010	předání sloučené dokumentace změn č. 3 a 4 zpracovatelem
8.6.2010	oznámení o zahájení řízení o změnách č. 3 a 4 veřejnou vyhláškou
14.6. – 13.7.	veřejné vystavení návrhu změn č. 3 a 4
14.7.2010	veřejné projednání návrhu změn č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy
do 19.7.	vyhodnocení stanovisek, námitek a připomínek pořizovatelem
22.7.2010	vydání změn č. 3 a 4 ÚPSÚ Zastupitelstvem městyse Zápy formou opatření obecné povahy
10.8.2010	oznámení o vydání změn č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy veřejnou vyhláškou
25.8.2010	nabytí účinnosti změn č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy

#### 11.2 Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

ČEPRO, a.s., č.j. od-1951/PŘ/10(SP/-/vy/10) ze dne 12.7.2010 (námítky / připomínky):  
doplněno na základě jednání ze dne 19.7.2010

**není splněna podmínka §172 zák. č. 500/2004 Sb., neboť návrh opatření obecné povahy nebyl projednán s Ministerstvem průmyslu a obchodu, v jehož působnosti jsou produktovody**

► MPO je dotčeným orgánem pro územně plánovací dokumentaci obcí pouze z hlediska ochrany ložisek nerostných surovin podle zák. 44/1988 Sb., spolu s Obvodním báňským úřadem. Na základě vyjádření tohoto úřadu a územně analytických podkladů se na

území obce Zápy nevyskytují ložiska nerostných surovin, proto nebylo nutné MPO vyrozumívát ve fázi zadání a společného jednání o návrhu změn. Státní energetická inspekce, která je dotčeným orgánem pro energetiku, byla vyrozuměna ve fázi řízení o vydání změn a stanovisko neuplatnila. Ve fázi řízení o vydání změn bylo vyrozuměno také MPO, které podalo pouze stanovisko, ve kterém žádá o akceptaci a zohlednění připomínek společnosti ČEPRO, a.s.

**veřejně prospěšnou stavbu přeložky produktovodu z návrhu vypustit a koridor pro ni plánovaný označit jako územní rezervu**

► Městys Zápy v souladu s doporučením pořizovatele trvá na ponechání navrhovaného koridoru pro přeložku produktovodu ve formě návrhového prvku územního plánu a veřejně prospěšné stavby. Důvodem je, že v případě vymezení tohoto koridoru pouze ve formě územní rezervy by podmínkou pro umístění přeložky byla další změna územního plánu. Pořizovatel opraví znění kap. 12 (část Odůvodnění, str. 24), kde namísto označení přeložky produktovodu jako „závazná trasa“ bude použita formulace „návrhový prvek“.

**vymezení přeložky produktovodu v navrhovaném koridoru o celkové šíři 150m není technicky reálné, nemohlo by být potvrzeno územním rozhodnutím a stavebním povolením; koridor není možné vymezit v šíři 150m, když z platných předpisů a nadřazené dokumentace vyplývá celková šíře ochranného pásma 600m (300m na každou stranu od osy produktovodu)**

► Vymezení koridoru pro umístění navrhované přeložky produktovodu a vymezení tohoto koridoru jako veřejně prospěšné stavby v šíři 150m není návrhem na vymezení ochranného pásma produktovodu (které je 300m na obě strany od osy), ale vymezením koridoru, kam může být umístěna stavba, tedy v podstatě osa produktovodu ve smyslu §2 odst. 1 písm. i) stavebního zákona. Toto vymezení je technicky reálné a odpovídá bezpečnostním vzdálenostem, neboť i v případě umístění produktovodu při severní hranici koridoru je dodržena bezpečnostní vzdálenost 100m od nejbližší souvislé obytné zástavby (stávající i navrhované územním plánem). Dosud navrhovaná zastavitelná plocha pro obytnou zástavbu v lokalitě 3/11, která by tomuto požadavku nevyhověla, je změnou územního plánu přeřazována zpět do ploch orné půdy. V hlavním a koordinačním výkresu bude vyznačeno pásmo 300m na obě strany od hranic koridoru pro umístění stavby, široké celkem 750m, s označením „koridor mezního budoucího vymezení ochr. pásma přeložky produktovodu“.

**vypustit ze seznamu veřejně prospěšných staveb (VPS) přeložku produktovodu pod položkou č. 6 seznamu a pod položkou č. 14 seznamu pro nesoulad s nadřazenou dokumentací, zejm. Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR a územním plánem velkého územního celku (VÚC) Pražského regionu**

► Vymezení koridoru pro umístění navrhované přeložky produktovodu a vymezení tohoto koridoru jako VPS není v rozporu s citovanou nadřazenou dokumentací. Naopak PÚR v zásadách pro umísťování systémů technické infrastruktury (kap. 6.1, odst. 135) zdůrazňuje nezbytnost koordinace v jejich umísťování v zastavěném i nezastavěném území s ohledem na sdružování ochranných limitů využití území, zejména ve vztahu k dopravní infrastruktuře, což je návrhem přeložky plněno. Úkolem územního plánování pro kraje v zásadách územního rozvoje je podle kap. 6.2, odst. 138 zpřesnit vymezení ploch a koridorů technické infrastruktury. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje dosud nebyly vydány ani předloženy obcím k projednání. Funkci nadřazené dokumentace krajské úrovně dosud plní ÚP VÚC Pražského regionu. I zde však platí možnost zpřesnění krajské koncepce do měřítká územních plánů obcí, pokud jsou respektovány důvody vymezení a kritéria a podmínky pro rozhodování a pokud navržené řešení nezasahuje do území sousedních obcí. To je v případě návrhu přeložky produktovodu splněno a na základě stanoviska Krajského úřadu není navržená přeložka v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Položka č. 6 seznamu VPS se vypouští (jedná se o položku zařazenou do seznamu při

schválení původního ÚPSÚ Zápy v r. 1999), tato položka se nahrazuje novou položkou pod č. 14 seznamu VPS. Koridor pro umístění VPS přeložky produktovodu (VPS č. 14) bude ve výkresu a v legendě řádně označen tak, aby byl srozumitelně odlišen od přeložky silnice (VPS č. 12), která je vyznačena liniově.

**do hlavního výkresu doplnit zakres a popis stávající trasy produktovodu s jeho ochranným pásmem v platné šířce 600m**

► Do hlavního výkresu budou doplněny všechny trasy technické infrastruktury nadmístního významu včetně jejich ochranných pásem.

**plochy pro zástavbu v koridoru stávajícího produktovodu musí být v hlavním výkresu vhodně označené jako zastavitelné podmíněčně – odlišit barvou a uvést v legendě**

► Do hlavního výkresu bude dále doplněno pásmo 100m na obě strany od osy stávajícího produktovodu s uvedením v legendě, že využití tohoto pásma pro obytnou zástavbu je přípustné podmíněně dle kap. 6 textové části výroku opatření obecné povahy.

**koridor pro přeložku produktovodu (lok. 3/17) nahradit vymezením územní rezervy pro budoucí sítě technické infrastruktury**

► Tento požadavek nebude akceptován vzhledem k již uvedenému. Požadavek na vymezení územní rezervy nebyl součástí podnětů (návrhů) při rozhodování o pořízení změny ÚP. Naopak již od r. 1999 je v ÚPSÚ vymezena návrhová trasa přeložky produktovodu DN 300 v souběhu se stávajícím produktovodem DN 200 mimo kontakt se stávající obytnou zástavbou. Vzhledem k tomu, že celá navrhovaná přeložka se nachází na území městyse Zápy, není rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ÚP VÚC Pražského regionu, schválený r. 2006), pokud tato přeložka v ÚP VÚC Pražského regionu zakreslena není. Toto potvrdil i odbor regionálního rozvoje krajského úřadu. To platí jak o dosud platné navrhované trase, tak o její změně lokalitou 3/17, která je navíc vymezena formou koridoru, umožňujícího určitou variabilitu umístění trasy v závislosti na konkrétním technickém řešení.

Milan Koudelka, Mgr. Hana Štulíková ze dne 12.7.2010 (námitka):

**vlastníci pozemkové parc. č. 969/2 k.ú. Zápy nesouhlasí s navrhovanou změnou využití jejich pozemku o celkové výměře 19 953 m<sup>2</sup> z využití všeobecně obytné území (návrh, zastavitelná plocha) na ornou půdu, tedy se zrušením zastavitelnosti tohoto pozemku, který je součástí takto měněné lokality č. 3/12; námitku odůvodňují nedůvodným snížením majetkové hodnoty pozemku, narušením jejich záměru výstavby rodinných domů, který připravují v dobré víře v souladu s platným územním plánem a pro jehož realizaci již uzavřeli určité právní vztahy**

► Změna v lokalitě 3/12 souvisí se změnou urbanistické koncepce rozvoje obytné zástavby městyse Zápy. V souvislosti se změnou koncepce nadřazené dopravní infrastruktury nebude realizována přeložka silnice II/101 v koridoru mezi částmi Zápy a Ostrov a tento prostor bude možné využít pro rozvoj obytné zástavby a postupné logické scelení zástavby těchto částí městyse. Z toho důvodu je možné a důvodné omezit navrhovaný rozvoj zástavby v okrajových částech sídla, které jsou pro tento rozvoj méně vhodné, při respektování zásady přiměřenosti celkového rozsahu zastavitelných ploch v územním plánu. Proto se navrhovanou změnou ze zastavitelných ploch vypouští nejen lokalita 3/12 o celkové výměře 3,97 ha, ale také lokalita 3/11 na západní okraji Ostrova o výměře 1,04 ha. Předmětný pozemek ve vlastnictví namítajících byl do zastavitelných ploch zařazen změnou č. 1 územního plánu, schválenou 28.5.2002. O pořízení změny využití tohoto pozemku ve smyslu zrušení jeho zastavitelnosti (součást lokality 3/12) rozhodlo Zastupitelstvo městyse Zápy z vlastního podnětu na svém veřejném jednání dne 8.9.2008. Návrh zadání změny byl řádně vystaven k veřejnému nahlédnutí v době od 29.10.2008 do 28.11.2008. Zadání změny bylo schváleno zastupitelstvem městyse Zápy na veřejném



jednání dne 16.12.2008. Lze tedy konstatovat, že namítající byli o pořizování této změny informováni již od r. 2008 v souladu se zákonnými postupy.

### 11.3 Uplatněné připomínky

Ing. Petr Vittvar, ze dne 14.7.2010 (připomínka):

**vlastník pozemku parc. č. 378/2 požaduje upravit řešení v lokalitě 3/3 tak, že uvedený pozemek bude součástí plochy smíšeného obytného území tak, aby bylo zřejmé, že není součástí přístupové komunikace k ploše NK (nerušící komerce)**

► Plochy NK budou dopravně napojeny pouze z budoucí přeložky silnice II/245, do doby její realizace ze stávající přístupové komunikace po severním okraji areálu. Komunikační propojení přes uvedený pozemek není nutné a připomínce bude vyhověno.

### 11.4 Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

#### 1. Úpravy vyplývající z námitek a připomínek společnosti ČEPRO, a.s.:

- do hlavního výkresu byly zakresleny stávající trasy nadřazené technické infrastruktury s jejich ochrannými pásmy;
- v kap. 12 části Odůvodnění byla nahrazena formulace k označení přeložky produktovodu společnosti ČEPRO, a.s.; namísto „závazná trasa“ je použito „návrhový prvek“;
- do hlavního a koordinačního výkresu byl zakreslen kolem koridoru pro umístění přeložky produktovodu také „koridor mezního budoucího vymezení ochr. pásma přeložky produktovodu“ ve vzdálenosti 300m na obě strany od okraje koridoru pro umístění stavby technické infrastruktury – přeložky produktovodu;
- ve výkresu veřejně prospěšných staveb byla provedena grafická úprava k jednoznačnému odlišení VPS č. 14 (koridor pro přeložku produktovodu) a VPS č. 12 (přeložka silnice II/101);
- do hlavního a koordinačního výkresu byla k pásmu 100m na obě strany od stávající trasy produktovodu ČEPRO, a.s. uvedena poznámka, upozorňující na podmíněnou zastavitelnost tohoto pásma obytnou zástavbou podle kap. 6 výrokové části.

#### 2. Úprava vyplývající z připomínky Ing. Petra Vittvara:

- pozemek parc. č. 378/2 k.ú. Zápy byl graficky zahrnut do sousedící plochy smíšené obytné tak, aby bylo zřejmé, že není součástí místních komunikací.

## 12 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU

### 12.1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 3 a 4 územního plánu sídelního útvaru Zápy je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (2008, schválena Vládou ČR 20.7.2009). Řešené území je zařazeno do rozvojové oblasti Praha (OB1), charakterizované mimo jiné silnou koncentrací obyvatelstva. Řešeného území změny ÚP se netýkají žádné specifické úkoly, vyplývající pro danou rozvojovou oblast.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací je pro územní plán sídelního útvaru Zápy dokumentace ÚP VÚC Pražského regionu. Tato dokumentace byla schválena Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. prosince 2006. Tato změna č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy rozpracovává a konkretizuje navržené dopravní řešení (přeložky silnic II/101, II/245) tohoto ÚP VÚC, čímž se dostává do povinného souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Zásady územního rozvoje pro Středočeský kraj, které se po svém vydání v Zastupitelstvu Středočeského kraje stanou nadřazenou dokumentací krajského významu a nahradí dosud platné územní plány velkých územních celků (VÚC), nejsou k datu zpracování této změny ÚPSÚ Zápy dosud vydány ani zveřejněny. Jejich návrh vychází v řešené oblasti z dosud platného ÚP VÚC Pražského regionu.

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

Tato změna územního plánu je zcela v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vyjádřenými v § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. V žádném případě nejsou ohroženy ani ovlivněny architektonické a urbanistické hodnoty v území, specifikované mimo jiné v územně analytických podkladech správního obvodu ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Z hlediska zastavitelnosti území se částečně mění rozsah zastavitelných ploch, přitom ale změna nemá vliv na základní směry rozvoje či orientace na převažující obytnou funkci.

Změnou dochází k celkově nevýznamnému rozšíření zastavitelných ploch v následujících lokalitách:

- **3/8** – orientační výměra 5,63 ha
- **3/15** – část lokality o výměře cca 0,29 ha
- **4/2** – část lokality o výměře cca 0,53 ha
- **4/4** – orientační výměra 0,46 ha
- **4/6** – orientační výměra 0,36 ha
- **4/7** – orientační výměra 0,23 ha
- **4/9** – orientační výměra 0,08 ha
- **4/10** – orientační výměra 0,20 ha

Celková předpokládaná výměra nových zastavitelných ploch činí cca **7,78 ha**. Nové zastavitelné plochy se nacházejí v prolukách zastavěného území nebo na něj bezprostředně navazují a nejsou v rozporu se zásadou ochrany nezastavěného území.

Kromě toho dochází ve dvou lokalitách k přesunu ze zastavitelných ploch (navrhovaná obytná zástavba) do nezastavěných území (ponechání stávajícího využití jako orná půda):

- **3/11** – orientační výměra 1,04 ha
- **3/12** – orientační výměra 3,97 ha

Výměra těchto lokalit celkem je **5,01 ha**.

Celková bilance změn 3 a 4 ÚPSÚ Zápy, pokud jde o rozšíření výměry zastavitelných ploch oproti návrhu před těmito změnami, je  $7,78 - 5,01 = 2,77$  ha.

### 12.3 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 3 a 4 územního plánu sídelního útvaru 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.

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

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

„Oznámení společného jednání“ s výzvou k uplatnění stanovisek a připomínek bylo rozesláno následujícím dotčeným orgánům a sousedním obcím – s následujícím výsledkem:

#### DOTČENÉ ORGÁNY:

**Městský úřad Brandýs nad Labem - Stará Boleslav**, detašované pracoviště Praha 1  
nám.Republiky 3, 110 01 Praha 1  
- **odbor dopravy**

stanovisko – ze dne:

Stanovisko nebylo v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněno.

**Městský úřad Brandýs nad Labem - Stará Boleslav**, detašované pracoviště Praha 1  
nám.Republiky 3, 110 01 Praha 1  
- **odbor životního prostředí**

stanovisko – ze dne:

č.j. 100/61019/2009 – 16.11.2009

úplné znění nebo významná část podání:

*ochrana přírody a krajiny:*

Nesouhlasíme se změnou v lokalitě 4/9 v k.ú. Ostrov z funkce ZP (zeleň přírodní s funkcí ÚSES) na OV (všeobecně obytné území). Změnou by došlo k narušení, popř. omezení průchodnosti krajiny a ohrožení systému ekologické stability. S ostatními změnami souhlasíme bez připomínek za předpokladu, že budou při realizaci záměrů plně respektovány veškeré požadavky plynoucí ze zákona č. 114/1992 Sb., resp. vyhlášky k tomuto zákonu č. 395/1992 Sb.

*vodoprávní úřad:*

1. Veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí. Na ČOV musí být zajištěna dostatečná kapacita pro novou zástavbu.

2. Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu.

3. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků, z těchto důvodů budou u jednotlivých areálů v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod, event. budou navržena předčistící zařízení povrchových vod.

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. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění).

5. U provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib dodávky vody.

6. Požadujeme, aby neznečištěné vody dešťové byly v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.

7. 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. Zástavba v blízkosti vodních toků musí být se správcem vodních toků a se správcem povodí předem projednána.

8. V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, 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). V aktivní zóně záplavového území nesmí být plánována žádná zástavba.

Území ohrožená povodněmi nejsou ve výkresové části zakreslena a je toto třeba bezpodmínečně doplnit.

Bude respektováno záplavové území Labe.

9. Je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a 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.

10. V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcem, provozovatelem a vlastníky těchto zařízení. Budou dodrženy platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí tech. vybavení.

11. U drobných vodních toků je třeba ponechat volné pozemky ve vzdálenosti 6m od břehové čáry vodních toků pro potřeby správců vodních toků a výkon správy vodních toků (§49 vodního zákona), u Labe tato vzdálenost činí 10m.

12. Současně upozorňujeme na dodržení platného nařízení vlády č. 103/2003 Sb. ze dne 3.3.2003, zejména §12, o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech, kam jsou katastrální území městysu Zápy zahrnuta.

*nakládání s odpady:*

Bez připomínek.

**závěr a odůvodnění pořizovatele:**

Bude respektováno nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny ke změně v lokalitě **4/9** a **tato dílčí změna bude z návrhu vypuštěna.**

V návrhu změn ÚP je konstatováno, že všechny rozvojové lokality se napojí na stávající rozvody vodovodu a kanalizace, přičemž pro toto napojení jsou dostatečné kapacitní rezervy. Povinnost řešit likvidaci dešťových vod s ohledem na průtoky a kvalitu vody v přírodních recipientech a s prioritou zasakování na vlastních pozemcích bude do změny ÚP výslovně uvedena. Lokality změn č. 3 a 4 neumísťují novou zástavbu do blízkosti drobných vodních toků, netýkají se rovněž záplavového území ani aktivní zóny řeky Labe. Zákres území ohroženého povodněmi nebyl příslušným orgánem ve fázi zadání změn ÚP

požadován. Zákres je možné do koordinačního výkresu doplnit, pokud příslušný orgán předá pořizovateli potřebné grafické a textové podklady.

Respektování ochranných pásem vyhlášených nebo vyplývajících ze zákona a příslušných ČSN, jakož i dalších norem (zákonů, vyhlášek, nařízení vlády) je obecnou povinností, kterou je nutno respektovat zejména v rámci územních a stavebních řízení pro konkrétní stavby a záměry. Územní plán tato pásma v koordinačním výkresu zobrazuje, v obecné rovině s nimi není v rozporu, ale ve výrokové části nemůže omezení z nich vyplývající uvádět, neboť to není v jeho rozhodovací pravomoci.

Podle dostupných informací a vyjádření dotčených orgánů nejsou změnami územního plánu dotčeny pozemky s melioracemi nebo závlahami. Pokud by se tak stalo (např. při přípravě a realizaci liniových dopravních staveb nadmístního významu), bude zachování funkčnosti zařízení řešeno na úrovni podrobnější technické dokumentace staveb v rámci územního a stavebního řízení.

Změny územního plánu v řešených lokalitách neřeší ani nemohou řešit otázky zemědělského hospodaření jako je používání a skladování hnojiv a střídání plodin. Navrhované změny v žádném případě nezvyšují nebezpečí erozí půdy, naopak v některých případech toto nebezpečí snižují. Pokud by měla být v územním plánu plošně a koncepčně řešena další protierozní opatření, je třeba, aby příslušný orgán k tomu podal návrh na změnu územního plánu.

**Městský úřad Brandýs nad Labem - Stará Boleslav**, detašované pracoviště Praha 1  
nám. Republiky 3, 110 01 Praha 1

- **odbor územního rozvoje a památkové péče**

stanovisko – ze dne:

Stanovisko nebylo v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněno.

**Krajský úřad Středočeského kraje**, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

stanovisko – ze dne:

koordinované stanovisko č.j. 151277/2009/KUSK-OŽP/Mer – 22.10.2009

úplné znění nebo významná část podání:

*odbor životního prostředí a zemědělství:*

Z hlediska ochrany ovzduší nemá připomínky.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu uděluje souhlas s nezemědělským využitím lokalit 3/1 a 3/8.

Z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (stanovisko k dokumentaci SEA) vydává souhlasné stanovisko s podmínkami –

- Konkrétní požadavky na ochranu jednotlivých složek životního prostředí a veřejného zdraví budou dále uplatněny podmínky, které budou následně vyplývat z procesu projektové EIA podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí pro dané konkrétní využití na plochách zakládajících rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona (100/2001 Sb., o posuzování vlivů ...). Týká se zejména lokalit 3/3, 3/8, 4/1, 4/4 a 4/6.
- Pro lokalitu 3/8 zpracovat územní studii, která podrobněji vymezí plochy s funkcí nerušící výroby a komerce a plochu s funkcí smíšené obytné území. Lokalitu dopravně napojit na vnější plánovanou přeložku silnice II/245.
- Na ploše 3/3 upřednostnit využití pro nerušící výrobu a komerci oproti smíšenému obytnému využití. Rušící provozní činnosti (např. manipulační činnost s vykládkou, nakládkou či areálovou dopravou) řešit na odvrácené straně od obytné zástavby.
- Bariérový efekt výrobních a komerčních objektů v lokalitě 3/8 prověřit hlukovou studií (v rámci projednávané EIA bude hluková studie její součástí).
- Umístování bodových zdrojů hluku ve výrobních a komerčních plochách (např. parkoviště, klimatizace) ověřovat hlukovými studii.

*odbor dopravy:*

Sděluje, že k návrhu změn územního plánu nemá připomínky. Stanovisko doplňuje o obecně platné informace, vyplývající z právních předpisů, pro zpracování následných dokumentací pro územní a stavební řízení.

*odbor kultury a památkové péče:*

Sděluje, že není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změn č. 3 a 4 územního plánu sídelního útvaru Zápy. Příslušným správním orgánem je úřad obce s rozšířenou působností, tedy Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

závěr a odůvodnění pořizovatele

Orgán ochrany ZPF udělil souhlas s nezemědělským využitím lokalit 3/1 a 3/8 (lokality záborů změny č. 3). K lokalitám nových záborů ze změny č. 4, tj. 4/1, 4/2, 4/6, 4/7, 4/9 a 4/10 se v předepsané lhůtě, ani po ní, nevyjádřil. V souladu s §4 odst.2 až 4 a s §50 odst.2 stavebního zákona, s přihlédnutím k povaze věci a příslušným předpisům pořizovatel má za to, že neudělení výslovného souhlasu příslušného orgánu v daném případě není třeba, neboť je rozhodující, že příslušný orgán v této věci neuplatnil zamítavé stanovisko. V koordinovaném stanovisku příslušného orgánu jsou navíc některé z těchto lokalit citovány v souhlasném stanovisku k vyhodnocení SEA. Z toho důvodu je možné lokality do změny územního plánu zařadit.

Výše uvedené podmínky (odrážky) z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (stanovisko k dokumentaci SEA) budou důsledně a doslovně zapracovány do změn územního plánu. Schvalující orgán je ze zákona povinen ve svém usnesení o schválení (vydání) změny územně plánovací dokumentace uvést a zdůvodnit, jak zohlednil podmínky stanoviska k vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí a dále je povinen toto usnesení zveřejnit. Informace o zohlednění podmínek se zdůvodněním bude též v příslušné kapitole součástí odůvodnění změn územního plánu.

Stanovisko odboru dopravy bere pořizovatel na vědomí.

Stanovisko odboru kultury a památkové péče krajského úřadu bere pořizovatel na vědomí. Příslušný správní orgán z hlediska státní památkové péče (Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav) byl k uplatnění stanoviska vyzván, avšak stanovisko neuplatnil (viz výše).

**MZ - Pozemkový úřad, Argentinská 38, 170 00 Praha 7**

stanovisko – ze dne:

Stanovisko nebylo v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněno.

**Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, Laurinova 1370, 293 05 Mladá Boleslav**

stanovisko – ze dne:

č.j. HSKL 5-108/MB-OO-2009 – 4.11.2009

úplné znění nebo významná část podání:

Souhlasné stanovisko s podmínkami:

Do řešení vodohospodářské problematiky zahrnout zajištění obce vodou pro hašení a likvidaci jiných havárií. Navrhnout nezbytný počet nadzemních hydrantů na vodovodních řadech. Technické podmínky a požadavky určuje v současné době ČSN 730873. Současně navrhnout regulaci ostatních možných vodních zdrojů pro jejich využití z hlediska požární ochrany.

Komunikace navrhnout i z hlediska bezpečného průjezdu vozidel požární ochrany, zejména průjezdní šířka, výška a požadavky na otáčení u neprůjezdných komunikací. Technické podmínky určuje v současné době zejména ČSN 736110.

závěr a odůvodnění pořizovatele

Uvedené podmínky je třeba uplatňovat v rámci územních a stavebních řízení ke konkrétním stavbám. Územní plán nemůže ve výrokové části obsahovat podmínky vyplývající z platných předpisů a norem vzhledem k obecné závaznosti těchto podmínek. Změna územního plánu v žádné lokalitě nemění koncepci řešení vodohospodářské problematiky.

**Krajská hygienická stanice Středočeského kraje** se sídlem v Praze, Dittrichova 17,120 00 Praha 2

stanovisko – ze dne:

Stanovisko nebylo v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Pozn.: Zástupce KHS se zúčastnil společného jednání.

**Vojenská ubytovací a stavební správa**, Hradební 12, 111 21 Praha 1

stanovisko – ze dne:

č.j. 8023/35105-ÚP/2009-7103/41 – 22.10.2009

úplné znění nebo významná část podání:

Souhlasí s předloženým návrhem.

Pro potřeby stavebního úřadu zasílá seznam „vyjmenovaných druhů staveb“, pro které je k vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení vždy nutné souhlasné stanovisko VUSS Praha.

závěr a odůvodnění pořizovatele

Pořizovatel bere na vědomí.

**Centrum dopravního výzkumu ČR**, Tháмова 7, 186 00 Praha 8 (z pověření Ministerstva dopravy, které je dotčeným orgánem)

stanovisko – ze dne:

č.j. UP/3946/09 – 9.11.2009

úplné znění nebo významná část podání:

Nesouhlasíme se zásahem lokalit 3/8 a 3/9 do ochranného pásma stávající silnice R10, požadujeme upravit hranice těchto lokalit tak, aby nezasahovaly do ochr. pásma stávající silnice R10. Tento požadavek byl uplatněn již k návrhu zadání změny č. 3.

závěr a odůvodnění pořizovatele

Požadavky do zadání zněly tak, že orgán nesouhlasí s novou **obytnou** zástavbou v ochranném pásmu silnice. Tento požadavek byl v návrhu změny zcela naplněn. Lokalita 3/8 byla řešena tak, že v části zasahující do ochranného pásma je navržena funkce nerušící výroba a komerce (NK). Funkce smíšená obytná (OS) je navržena mimo toto ochranné pásmo. Lokalita 3/9 je od počátku navrhována pro funkci smíšená plocha nezastavěného území, která neumožňuje realizaci nové obytné zástavby. Nesouhlas s jakoukoli změnou územního plánu v ochranném pásmu silnice je protismyslný. Dotčený orgán byl na tuto skutečnost upozorněn dopisem pořizovatele ze dne 15.12.2009 se žádostí o opravu stanoviska.

**Centrum dopravního výzkumu ČR**, Tháмова 7, 186 00 Praha 8 (z pověření Ministerstva dopravy, které je dotčeným orgánem)

opravné stanovisko – ze dne:

č.j. UP/3946/09 – 8.1.2010

úplné znění:

Věc: Opravné stanovisko k návrhu změny č. 3 a 4 ÚPnSÚ Zápy

Z pověření Ministerstva dopravy, které je dotčeným orgánem ve věcech dopravy pro oblast územního plánování, Vám vydáváme dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění, následující koordinované stanovisko:

Lokalita 3/8 a 3/9 se nachází v blízkosti resp. zasahují do ochranného pásma rychlostní komunikace R10. Požadujeme respektování jejich ochranného pásma, ve kterém nesmí být umístěovány žádné stavby.

Dále upozorňujeme, že u zástavby navrhované v blízkosti drážního tělesa či rychlostní komunikace, nebudou případná požadovaná opatření ke snížení negativních vlivů dopravy hrazena z prostředků správce infrastruktury.



Vedoucí oblasti koncepce  
rozvoje dopravního sektoru  
Ing. Miroslav Vančura, CSc.

Za správnost: Ing. Michal Váňa

CO: na vědomí: MD ČR, 0910

#### závěr a odůvodnění pořizovatele

Přes vysvětlení pořizovatele a zdvořilou žádost o opravu stanoviska dotčený orgán trvá na stanovisku, že v ochranném pásmu rychlostní silnice R10, které je ze zákona 100m od osy krajního pruhu, nesmí být umísťovány žádné stavby, což by znemožňovalo využití části lokality 3/8 zasahující do ochranného pásma pro funkci NK – nerušící výroba a komerce.

Toto stanovisko je v rozporu:

- s §4 odst. 3 zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, kde se praví, že dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem; v tomto případě se jedná o stanovisko CDV č.j. UP/3272/08 ze dne 13.11.2008 k zadání změny č. 3, kde orgán nesouhlasí s novou **obytnou** výstavbou v ochranném pásmu rychlostní komunikace R10; rozšíření nesouhlasu na veškeré stavby v rámci stanoviska k návrhu změny, který původní požadavek zcela respektuje, odporuje uvedenému ustanovení stavebního zákona;
- s §32 odst.1 písm.a) zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, kde se praví, že stavby v silničních ochranných pásmech lze provádět, pouze však na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a na základě podmínek stanovených v povolení; není tedy pravda, že v ochranném pásmu nesmí být umísťovány žádné stavby; pokud by tomu tak bylo v konkrétní lokalitě z důvodu ochrany rychlostní silnice, mělo by to být ve stanovisku příslušného orgánu řečeno a zdůvodněno, event. stanovisko by mělo obsahovat podmínky pro umísťování a provádění staveb v dané lokalitě;
- s §2 odst.3 a 4 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, neboť správní orgán může zasahovat do oprávněných zájmů osob, jichž se jeho činnost v jednotlivých případech dotýká, jen v nezbytném rozsahu; musí přitom dbát veřejného zájmu a také toho, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly;

K tomu pořizovatel dále uvádí:

- z hlediska Politiky územního rozvoje a nadřazené územně plánovací dokumentace neexistují důvody pro územní ochranu rychlostní silnice R10 ve smyslu nezastavitelnosti celého jejího ochranného pásma;
- v sousedství lokality 3/8 se nachází velký komerční areál (servis nákladních vozů), který je zhruba z poloviny své rozlohy umístěn v ochranném pásmu silnice R10; uvedený areál je předmětem změny regulativů zastavěnosti (lokality 4/8), kde se zvyšuje podíl zpevněných ploch; proti této lokalitě dotčený orgán stanovisko neuplatnil;
- veřejným zájmem v dané lokalitě je mimo jiné odhlučnění stávající obytné zástavby obce; k tomu bude sloužit mimo jiné nebytová zástavba v lokalitě 3/8, jejíž protihlukový efekt bude prověřen na základě požadavku vyplývajícího ze zpracované dokumentace SEA hlukovou studií.

Závěr pořizovatele:

1. Stanovisko CDV nebude respektováno, lokalita 3/8 bude do změny územního plánu zařazena tak, jak bylo navrženo ve fázi pro společné jednání.
2. Územní plán nebude obsahovat ustanovení o tom, kdo bude nebo nebude hradit případná požadovaná opatření ke snížení negativních vlivů dopravy, neboť k tomu není určen ani zmocněn.
3. Před vydáním změny v zastupitelstvu obce bude pořizovatel o postupu projednání, o svém rozhodnutí a zdůvodnění informovat Ministerstvo dopravy ČR.



**Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy 1, Podskalská 19, 120 00 Praha 2**

stanovisko – ze dne:

č.j. 5883/500/09 – 19.11.2009

úplné znění nebo významná část podání:

V řešeném území obce Zápy se nevyskytuje žádné ložisko, dobývací prostor ani chráněné ložiskové území, které by bylo nutné respektovat. Zároveň se zde nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry. K návrhu změny č. 3 a 4 územního plánu nemáme žádné připomínky.

Za úsek ochrany ZPF sdělujeme, že příslušným dotčeným orgánem je krajský úřad. Pro úplnost upozorňujeme, že pokud požadavek na změnu funkčního využití řeší lokalitu o výměře nad 10ha, je nutné požádat o posouzení a vyjádření MŽP.

závěr a odůvodnění pořizovatele

Pořizovatel bere na vědomí.

Zábor ZPF pro přeložku silnic II/101 a II/245 vyplývá ze schválené nadřazené dokumentace územního plánu VÚC Pražského regionu. Ani tento zábor nedosahuje velikosti 10ha. Zábory pro změnu využití, které jsou v dokumentaci nově navrhovány, jsou rovněž menší než 10ha, největší lokalita vyžadující zábor ZPF (3/8) má rozlohu 5,59 ha.

**Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 65, 110 01 Praha 10**

stanovisko – ze dne:

č.j. 77018/ENV/09 2720/660/09 – 15.10.2009

úplné znění nebo významná část podání:

V prostoru katastrálních území Zápy, Ostrov u Brandýsa nad Labem a Stránka u Brandýsa nad Labem se nevyskytují výhradní ložiska nerostných surovin a nejsou zde evidována předpokládaná ložiska ani území se zvláštními podmínkami geologické stavby (poddolovaná území, sesuvy a jiné nebezpečné svahové deformace). Z těchto důvodů nemáme ke změnám č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy námitek.

závěr a odůvodnění pořizovatele

Pořizovatel bere na vědomí.

**Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ekologie krajiny a lesa, Vršovická 65, 100 10 Praha 10**

stanovisko – ze dne:

Stanovisko nebylo v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněno.

**Obvodní báňský úřad Kladno, pracoviště Praha P.O. BOX 31, Kozí 4, 110 01 Praha 1**

stanovisko – ze dne:

Stanovisko nebylo v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněno.

**ÚCL - úřad pro civilní letectví, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6**

stanovisko – ze dne:

č.j. 4689/09-701 – 6.10.2009

úplné znění nebo významná část podání:

K návrhu změn č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy nemá dotčený orgán připomínky vzhledem k tomu, že nepředpokládá ohrožení bezpečnosti leteckého provozu.

závěr a odůvodnění pořizovatele

Pořizovatel bere na vědomí.

## SOUSEDNÍ OBCE:

**Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav**, Masarykovo nám. 1, 250 01 Brandýs n. Labem

stanovisko – ze dne:

Připomínky nebyly v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněny.

**Obec Nový Vestec**, Ke Spořilovu 5, Nový Vestec, 250 75 Káraný

stanovisko – ze dne:

Připomínky nebyly v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněny.

**Městys Lázně Toušeň**, Hlavní 56, 250 89 Lázně Toušeň

stanovisko – ze dne:

Připomínky nebyly v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněny.

**Obec Zeleneč**, Kasalova 467, 250 91 Zeleneč

stanovisko – ze dne:

Připomínky nebyly v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněny.

**Obec Svémyslice**, Svémyslice 18, 250 91 Zeleneč

stanovisko – ze dne:

Připomínky nebyly v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněny.

**Obec Dřevčice**, Dřevčice 73, 250 01 Brandýs nad Labem

stanovisko – ze dne:

Připomínky nebyly v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněny.

„Oznámení společného jednání“ s výzvou k uplatnění připomínek bylo nad rámec povinností dále rozesláno na vědomí následujícím významným správcům dopravní a technické infrastruktury, správcům povodí a vodních toků a dalším odborným pracovištím:

## VÝZNAMNÍ SPRÁVCI INFRASTRUKTURY A DALŠÍ PRACOVIŠTĚ:

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 15a, 140 00 Praha 4

STAVOKOMPLET s.r.o., Královická 251, 250 01 Brandýs nad Labem, Zápy

Středočeská energetická a.s., Vinohradská 8, 120 21 Praha 2

Národní památkový ústav, úz. odb. pracoviště stř.Čech v Praze, Sabinova 5, 130 11 Praha 3

Telefónica O2 Czech Republic a.s., Olšanská 6, 130 84 Praha 3

Pražská plynárenská a.s., U Plynárny 500, 145 08 Praha 4

Středočeská plynárenská a.s., Novodvorská 803/82, 142 01 Praha 4

Povodí Labe, Víta Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové 3

MERO ČR, Veltruská 748, 278 01 Kralupy nad Vltavou

TRANSGAS o.z., Limuzská 12/3135, 100 98 Praha 10

ČEPRO a.s., Spálená 5, 110 00 Praha 1

Z došlých připomínek těchto institucí vyplývá pouze požadavek na úpravu návrhu, vzešlý z připomínky společnosti ČEPRO, a.s. a z jednání se zástupci této společnosti, které proběhlo dne 20.1.2010 v sídle této společnosti. Připomínka se týkala návrhu na změnu trasy přeložky produktovodu (lokalita 3/17). Přeložka stávajícího produktovodu DN300 je v platném územním plánu navržena do souběhu se stávajícím produktovodem DN200, mimo kontakt s obytnou zástavbou. V souvislosti s návrhem přeložek silnic II/101 a II/245 (lokalita 3/1) podle nadřazené územně plánovací dokumentace se jeví jako vhodnější přeložku

produktovodu (dříve ropovodu) realizovat v prostorovém souběhu s těmito silničními stavbami, jak je navrženo v lokalitě 3/17. Společnost ČEPRO, a.s. požaduje:

1. vyznačit ochranné pásmo stávající trasy produktovodu procházející zástavbou obce (300m na každou stranu) do koordinačního výkresu, včetně 100m pásma s omezením souvislé zástavby obcí podle příslušného technického předpisu;
2. zrušit v grafice škrtnutí stávající trasy produktovodu v úseku, který má být přeložen;
3. graficky barevně odlišit zastavitelné plochy, jejichž využití je podmíněno přeložkou produktovodu, podmíněnost uvést v legendě koordinačního výkresu a v textové části;
4. v územním plánu uvést, že produktovod bude přeložen na náklady investora staveb v uvolňovaných plochách nebo na náklady městyse Zápy;
5. vymežit případnou přeložku produktovodu formou územní rezervy v koridoru o šířce 600m.

Po prověření situace a dohodě pořizovatele s určeným zastupitelem bude návrh upraven následovně:

ad.1. Požadavek bude respektován.

ad.2. Požadavek bude respektován.

ad.3 Graficky postačuje vyznačení dle bodu 1., podmíněnost bude uvedena v textu.

ad.4 Územní plán nebude obsahovat ustanovení o tom, kdo bude nebo nebude hradit přeložku produktovodu, neboť k tomu není určen ani zmocněn.

ad.5 Přeložka produktovodu nebude územní rezervou, ale stejně jako v dosud platném územním plánu návrhovým prvkem pro umístění technické infrastruktury a veřejně prospěšnou stavbou. Bude vymezena formou koridoru podél budoucí trasy silnice II/101. Šíře koridoru bude s dostatečnou vůlí umožňovat umístění celé stavby. Koridor bude vymezen tak, aby se ochrana budoucí trasy nedostala do konfliktu s využitím ploch pro bydlení podle navrhované podoby územního plánu. Namísto navrhovaného vedení v úseku podél navrhované přeložky silnice II/245 (a stávající R10) bude trasa (koridor) přeložky produktovodu pokračovat podél navrhované přeložky silnice II/101 až k místu napojení na stávající trasu produktovodu.

Další požadavky a podmínky uplatnila společnost ČEPRO, a.s. v rámci řízení o vydání změn, kdy proběhlo též osobní jednání zástupců této společnosti a Městyse Zápy. Výsledky tohoto projednání jsou obsaženy v kapitolách 11.3 a 11.4 části Odůvodnění.

V rámci řízení o vydání změny uplatnilo dále stanovisko Ministerstvo průmyslu a obchodu:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, č.j. 22315/2010 ze dne 13.7.2010 (stanovisko):

**konstatuje, že jako orgán státní správy pro energetiku podle zák. č. 458/2000 Sb. nebylo v předchozím územním řízení obsláno ohledně Zadání územního plánu a Návrhu územního plánu sídelního útvaru Zápy**

► MPO je dotčeným orgánem pro územně plánovací dokumentaci obcí pouze z hlediska ochrany ložisek nerostných surovin podle zák. 44/1988 Sb., spolu s Obvodním báňským úřadem. Na základě vyjádření tohoto úřadu a územně analytických podkladů se na území obce Zápy nevyskytují ložiska nerostných surovin, proto nebylo nutné MPO vyrozumívát ve fázi zadání a společného jednání o návrhu změn. MPO a Státní energetická inspekce, která je příslušným dotčeným orgánem pro energetiku, byly vyrozuměny ve fázi řízení o vydání změn. Státní energetická inspekce stanovisko neuplatnila. Ve všech fázích pořizování byla obslána společnost ČEPRO, a.s., se kterou bylo rovněž několikrát jednáno a její oprávněné připomínky byly do dokumentace zapracovány.

**žádá o akceptaci a zohlednění připomínek celostátně strategicky významné společnosti ČEPRO, a.s., jejíž vyjádření je v příloze stanoviska**

- Přípomínky společnosti ČEPRO, a.s. jsou vyhodnoceny samostatně, viz kap. 11.3 a 11.4 části Odůvodnění.

### 13 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Z koordinovaných stanovisek Krajského úřadu, Středočeského kraje ze dne 19.11.2008 pod č.j. 157785/2008/KUSK/OŽP/La a 157789/2008/KUSK/OŽP/La vyplývá požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy z hlediska vlivů na životní prostředí – v případě lokalit č. 3/3, 3/8, 3/9, 4/1, 4/4 a 4/6. Z hlediska ochrany přírody byl vyloučen významný vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu ve vybraných lokalitách na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení těchto vlivů na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona je zpracováno formou dvou samostatných textových příloh (zvláště pro původní 3. a 4. změnu), které jsou nedílnou součástí odůvodnění této změny územního plánu.

### 14 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO

Krajský úřad Středočeského kraje zaslal stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí dne 22.10.2009 pod č.j. 151277/2009/KUSK-OŽP/Mer. Stanovisko obsahuje následující:

Z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (stanovisko k dokumentaci SEA) vydává krajský úřad **souhlasné stanovisko s podmínkami** –

- Konkrétní požadavky na ochranu jednotlivých složek životního prostředí a veřejného zdraví budou dále uplatněny podmínky, které budou následně vyplývat z procesu projektové EIA podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí pro dané konkrétní využití na plochách zakládajících rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona (100/2001 Sb., o posuzování vlivů ...). Týká se zejména lokalit 3/3, 3/8, 4/1, 4/4 a 4/6.
- Pro lokalitu 3/8 zpracovat územní studii, která podrobněji vymezí plochy s funkcí nerušící výroby a komerce a plochu s funkcí smíšené obytné území. Lokalitu dopravně napojit na vnější plánovanou přeložku silnice II/245.
- Na ploše 3/3 upřednostnit využití pro nerušící výrobu a komerci oproti smíšenému obytnému využití. Rušící provozní činnosti (např. manipulační činnost s vykládkou, nakládkou či areálovou dopravou) řešit na odvrácené straně od obytné zástavby.
- Bariérový efekt výrobních a komerčních objektů v lokalitě 3/8 prověřit hlukovou studií (v rámci projednávané EIA bude hluková studie její součástí).
- Umísťování bodových zdrojů hluku ve výrobních a komerčních plochách (např. parkoviště, klimatizace) ověřovat hlukovými studiemi.

V dokumentaci návrhu změny č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy jsou výše uvedené podmínky, vyplývající z dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), resp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, beze zbytku zapracovány – viz výroková část, kap. 6, kap. 9.

## 15 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy vymezuje nové zastavitelné plochy (vyjma koridorů dopravních staveb nadmístního významu, daných nadřazenou územně plánovací dokumentací) v několika drobnějších lokalitách a v jediné větší lokalitě 3/8 o výměře 5,63 ha. Ve dvou lokalitách (3/11, 3/12) dochází k poměrně zásadní redukci zastavitelných ploch.

Změnou dochází k celkově nevýznamnému rozšíření zastavitelných ploch v následujících lokalitách:

- **3/8** – orientační výměra 5,63 ha
- **3/15** – část lokality o výměře cca 0,29 ha
- **4/2** – část lokality o výměře cca 0,53 ha
- **4/4** – orientační výměra 0,46 ha
- **4/6** – orientační výměra 0,36 ha
- **4/7** – orientační výměra 0,23 ha
- **4/9** – orientační výměra 0,08 ha
- **4/10** – orientační výměra 0,20 ha

Celková předpokládaná výměra nových zastavitelných ploch činí cca **7,78 ha**. Nové zastavitelné plochy se nacházejí v prolukách zastavěného území nebo na něj bezprostředně navazují a nejsou v rozporu se zásadou ochrany nezastavěného území.

Kromě toho dochází ve dvou lokalitách k přesunu ze zastavitelných ploch (navrhovaná obytná zástavba) do nezastavěných území (ponechání stávajícího využití jako orná půda):

- **3/11** – orientační výměra 1,04 ha
- **3/12** – orientační výměra 3,97 ha

Výměra těchto lokalit celkem je **5,01 ha**.

Celková bilance změn 3 a 4 ÚPSÚ Zápy, pokud jde o rozšíření výměry zastavitelných ploch oproti návrhu před těmito změnami, je  $7,78 - 5,01 = 2,77$  ha.

Areál zemědělského družstva a jeho okolí (lokalitu **3/3**) je možné považovat za vymezenou plochu přestavby, jejímž cílem je zkvalitnění a zintenzivnění využití území, bezkolizní dopravní obsluha a dostupnost pozemků a optimální průchod přeložky silnice II/245. Tato lokalita o velikosti 7,74 ha, která je součástí zastavěného území, změnou svého využití výrazným způsobem podporuje účelnější využití zastavěného území.

## 16 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Politikou územního rozvoje ČR (2008) je řešené území zařazeno do rozvojové oblasti Praha (OB1), charakterizované mimo jiné silnou koncentrací obyvatelstva. Řešeného území změny ÚP se netýkají žádné specifické úkoly, vyplývající pro danou rozvojovou oblast.

Návrh změny ÚP splňuje obecné požadavky vyplývající z dokumentu Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje vydaného v roce 2002.

Z hlediska širších vztahů v území se zásadním způsobem mění koncepce nadřazené silniční sítě krajského významu (silnice II. a III. třídy). Změna vychází z řešení schváleného v rámci územního plánu VÚC Pražského regionu (schválen Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. prosince 2006), které se dále promítá i do návrhu dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Vlivy tohoto řešení zasahují na území sousedních města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, městyse Lázně Toušeň a obcí Dřevčice a Zeleneč a je se zájmy těchto obcí koordinováno.

V procesu pořizování této změny ÚPSÚ Zápy došlo k pořízení návrhu změny č. 2 územního plánu zóny (ÚPZ) Zeleneč – Mstětice, který navrhuje při hranicích s městysem Zápy rozvoj obytné zástavby o velikosti cca 5 tis. nových obyvatel. Vzhledem k tomu, že tito obyvatelé budou pracovně i co do dalších aktivit vázáni především k území hl.m. Prahy, znamená tento záměr značné nároky na stávající dopravní infrastrukturu, především na napojení na dálnici D11 a rychlostní silnici R10 prostřednictvím silnice II/101, která je dnes ve stavu, který technicky a kapacitně nevyhovuje ani současným potřebám. Z toho důvodu byl jako podnět městyse Zápy k uvedené změně územního plánu zóny Mstětice vznesen požadavek, aby realizace záměru obytné zóny byla podmíněna předchozí realizací rekonstrukce silnice II/101 v úseku mezi dálnicí D11 a silnicí R10, tedy včetně přeložky na území městyse Zápy. Uvedený požadavek nebyl pořizovatelem změny ÚPZ ani zastupitelstvem obce Zeleneč akceptován.

Z hlediska převažujícího využívání území se navrhovanou změnou nemění charakter navrhované zástavby (převažují rodinné domy), což odpovídá charakteru okolního území, platné koncepci rozvoje a poloze sídla v rámci rozvojové oblasti Praha (OB1) podle Politiky územního rozvoje ČR.

## 17 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ, V PŘÍPADĚ ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU TĚŽ ÚDAJE O SPLNĚNÍ POKYŇŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU

Projednaný a schválený návrh zadání této změny obsahoval 16 lokalit s označením 3/1 až 3/16. Předkládaný návrh této změny obsahuje v souladu s vůlí Zastupitelstva městyse Zápy navíc lokalitu č. 3/17, jejíž potřeba vyplynula z pracovních jednání se společností ČEPRO, a.s., ke způsobu zastavitelnosti ochranného pásma ve stávající trase produktovodu (lokality změny č. 3/4, 3/5, 3/6 a 3/7). Z jednání vyplynulo, že nejvhodnějším cílovým řešením je přeložka trasy produktovodu. Platný územní plán již přeložku tohoto produktovodu obsahuje, avšak vzhledem k odlišnému řešení dopravy (přeložek silnic II/101, II/245) je třeba i trasu této přeložky změnit. Nová trasa využívající souběhu s přeložkou silnice II/101 je kratší než původní návrh přeložky, bude lépe přístupná a investičně méně náročná.

Všechny pokyny pro zpracování návrhu změny, obsažené ve schváleném zadání, jsou ve změně č. 3 ÚPSÚ Zápy splněny. Zadání neobsahovalo požadavek na zpracování konceptu. V následujícím přehledu jsou uvedeny pouze důležitá vyjádření nebo požadavky směřující k návrhu změny ÚP:

- **Krajský úřad Středočeského kraje**, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, odbor životního prostředí a zemědělství:

### Požadavek:

- konstatuje, že lze vyloučit významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti
- požaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí pro lokality 3/3, 3/8, 3/9

**Řešení:**

- požadované vyhodnocení je zpracováno – viz kap. 12, část Odůvodnění.

- **Centrum dopravního výzkumu**, Thámova 7, 186 00 Praha 8, z pověření Ministerstva dopravy:

**Požadavek:**

- nesouhlas s novou obytnou zástavbou v ochranném pásmu rychlostní komunikace R10 v lokalitách 3/8 a 3/9:

**Řešení:**

- návrhovým využitím lokality 3/8 je smíšené obytné území (OS) a nerušící výroba a komerce (NK); v ochranném pásmu silnice R10 bude navržena pouze funkce nerušící výroby a komerce (NK)  
- návrhovým využitím lokality 3/9 je smíšená plocha nezastavěného území; toto využití neumožňuje realizaci nové obytné zástavby

- **Ministerstvo životního prostředí**, odbor péče o krajinu, Vršovická 65, 100 10 Praha 10:

**Požadavek:**

- respektovat ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru K 10 s probíhající osou nivní

**Řešení:**

- do tohoto ochranného pásma (2km od osy toku Labe) spadají lokality změny **3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/12, 3/14, 3/15 a 3/16**. Charakter navrhovaných změn a podmínky využitelnosti ochranného pásma nejsou ve vzájemném rozporu

- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje**, Dittrichova 17, 128 01 Praha 2:

**Požadavek:**

- zařazení lokalit 3/8 a 3/9 do ploch podmíněně přípustného využití pro bydlení; v rámci územního řízení staveb pro bydlení prokázat splnění hygienických limitů hluku z komunikace R10 a navrhované přeložky silnice II/245

**Řešení:**

- v případě lokality 3/8 je tato podmíněnost stanovena – viz kap. 6, výroková část  
- návrhovým využitím lokality 3/9 je smíšená plocha nezastavěného území; toto využití neumožňuje realizaci nové obytné zástavby

- **Ředitelství silnic a dálnic ČR**, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4:

**Požadavek:**

- zařazení lokalit 3/4, 3/8 a 3/9 do ploch podmíněně přípustného využití pro bydlení; v rámci územního řízení staveb pro bydlení prokázat splnění hygienických limitů hluku a vibrací z komunikace R10 a navrhované přeložky silnice II/245

**Řešení:**

- v případě lokalit 3/4 a 3/8 je tato podmíněnost stanovena – viz kap. 6, výroková část  
- návrhovým využitím lokality 3/9 je smíšená plocha nezastavěného území; toto využití neumožňuje realizaci nové obytné zástavby

- **ČEPRO, a.s.**, Dělnická 12, 170 04 Praha 7:

**Požadavek:**

- zásadní nesouhlas se změnou využití v lokalitách 3/4, 3/5, 3/6, 3/7 a 3/8 na smíšené obytné území, všeobecně obytné území a nerušící výrobu a komerci, respektovat min. 100m vzdálenost od trasy produktovodu od jakýchkoli objektů a souvislého zastavění vesnic  
- další podmínky pro křížení tras produktovodů a výtlačné kanalizace navrhovanými silnicemi a cyklostezkami, vyplývající z technických předpisů a norem

**Řešení:**

- v případě lokalit 3/4, 3/5, 3/6, 3/7 a 3/8 je stanovena podmíněnost umístování nových

objektů a staveb pro bydlení v těchto lokalitách ve vzdálenosti menší než 100m od osy produktovodu předchozí realizací a zprovozněním přeložky produktovodu (lokalita 3/17), viz kap. 6, výroková část; výjimky z tohoto ustanovení může udělit příslušný stavební úřad

- dodržování technických předpisů a norem je věcí technických návrhů a není předmětem územního plánování

## **18 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ**

Návrh nového funkčního využití v území, vyplývající ze zadání změny, byl vypracován bez konceptu, nebyly požadovány žádné varianty řešení.

Základním důvodem pro pořízení této změny je zpracování návrhu řešení přeložek nadřazené silniční sítě – úseků silnic II/101 a II/245, obsaženého ve schváleném územním plánu VÚC Pražského regionu (2006) i v rozpracovaných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Pro území městyse Zápy má toto řešení klíčový význam, neboť částečně uvolňuje prostor mezi částmi Zápy - Ostrov a Ostrov – Stránka k logické dostavbě sídla obytnou zástavbou. Úplné uvolnění tohoto prostoru bude možné po realizaci přeložky produktovodu, který tudy rovněž prochází. Přeložku trasy tohoto produktovodu tato změna ÚP upřesňuje do souběhu s novou trasou silničních přeložek, celkově ji oproti původnímu návrhu zkracuje a tím zlevňuje, což je přínos k její realizovatelnosti.

Realizací této změny ÚP dojde ke zlepšení podmínek udržitelného rozvoje území v jeho hospodářském, environmentálním i sociálním pilíři, jak vyplývá z příslušného rozboru (viz kap. 12).

## **19 INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, INFORMACE, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO**

Ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, k návrhu zadání Změny č. 3 ÚPSÚ Zápy (koordinované stanovisko ze dne 19.11.2008 č.j. 157785/2008/KUSK/OŽP/La) vyplynulo, že je nutné zpracovat posouzení vlivů koncepce na životní prostředí ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb. v případě lokalit změny č. 3/3, 3/8 a 3/9.

Z dalšího stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, k návrhu zadání Změny č. 4 ÚPSÚ Zápy (koordinované stanovisko ze dne 19.11.2008 č.j. 157789/2008/KUSK/OŽP/La) vyplynulo, že je nutné zpracovat posouzení vlivů koncepce na životní prostředí ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb. v případě lokalit změny č. 4/1, 4/4 a 4/6.

Dále z uvedených stanovisek vyplynulo, že lze vyloučit významný vliv změn 3 a 4 územního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti stanovené příslušnými nařízeními vlády.



Z toho důvodu bylo provedeno samostatné vyhodnocení změn ÚPSÚ v lokalitách 3/3, 3/8, 3/9, 4/1, 4/4 a 4/6 na udržitelný rozvoj území.

#### **Závěry vyhodnocení vlivů změn 3 a 4 na udržitelný rozvoj území:**

Na základě provedeného vyhodnocení lze konstatovat, že se vlivem řešení návrhu změny č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy v řešeném územílepší podmínky pro možnost rozvoje a zkvalitnění obytné funkce, vhodných podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí, vzniknou nové příležitosti pro trávení volného času, maximálně budou eliminovány negativní vlivy provozu dopravní infrastruktury nadmístního významu a v souvislosti s novými záměry se zkvalitní technická infrastruktura. Životní prostředí, při respektování limitů a podmínek využití, nebude trvale narušeno. Sociální soudržnost nebude vlivem řešení této změny narušena.

Řešením návrhu změny č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení podmínek obytného prostředí, dopravní a technické infrastruktury, podnikatelských aktivit, občanského vybavení, sportu a rekreace. Zlepší se kvalita širšího obytného prostředí a rekreačního zázemí pro současné obyvatele městyse a jeho návštěvníky.

Řešením návrhu změny č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy při respektování navržených podmínek využití území nevzniká nebezpečí ohrožení podmínek života budoucích generací, řešení přispívá k udržitelnému rozvoji území.

Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se opírá o závěry a doporučení dokumentace vyhodnocení vlivů (SEA). Krajský úřad vydal ke změně č. 3 a 4 ÚPSÚ Zápy souhlasné stanovisko s podmínkami, které doporučila dokumentace SEA. Tyto podmínky jsou beze zbytku zapracovány do výrokové části změny územně plánovací dokumentace. Podrobněji viz kap. 14 části Odůvodnění.

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

Ke změně využití území pro zástavbu a dopravní infrastrukturu dochází i mimo dosud vymezeného zastavitelného území, jedná se tedy o nový návrh zastavitelných ploch a dopravních koridorů. Z hlediska záborů ZPF je vyhodnocení zpracováno dle platné metodiky (výměra, kultura, BPEJ).

V případě lokality 3/1 se jedná o koridory významných dopravních staveb (silnic II. třídy), které územní plán sídelního útvaru Zápy přebírá a upřesňuje na základě povinnosti zpracovat tyto nadřazené záměry obsažené ve schváleném územním plánu velkého územního celku Pražského regionu.

**TAB. 1 Nové zábory zemědělské půdy podle lokalit a stupňů přednosti v ochraně:**

Navrhované funkční využití	Výměra pozemků [ha]				Kvalita pozemků			
	lokalita	celkem	zem. půda	orná půda	kultura	BPEJ	st. přednosti	ha
přeložky silnic II/101, II/245	3/1	9,78	7,61	7,61	orná půda	2.01.00	I.	7,61
			0,22	0,22	orná půda	2.03.00		0,22
			1,62	1,62	orná půda	2.01.10	II.	1,62
			0,33	0,33	orná půda	2.62.03		0,33
OS - smíšené obytné území	3/8	5,59	4,31	4,31	orná půda	2.01.00	I.	4,31
NK - nerušící výroba a komerce			1,28	1,28	orná půda			1,28
PS - průmyslová výroba a sklady	4/1	0,54	0,54	0,54	orná půda	2.30.01	IV.	0,54
OS - smíšené obytné území	4/2	0,55	0,12	0,00	louka	2.01.00	I.	0,12
			0,43	0,00	zahrada	2.63.00	III.	0,43
PS - průmyslová výroba a sklady	4/4	0,26	0,26	0,26	orná půda	2.30.01	IV.	0,26
NK - nerušící výroba a komerce	4/6	0,34	0,34	0,34	orná půda	2.31.14	V.	0,34
OV - všeobecné obytné území	4/7	0,23	0,23	0,00	zahrada	2.01.00	I.	0,23
OS - smíšené obytné území	4/10	0,20	0,20	0,20	orná půda	2:01.00	I.	0,20
<b>Změna ÚPSÚ celkem</b>								<b>17,49</b>

**TAB. 2 Nové zábory zemědělské půdy podle podílu ze stupňů přednosti v ochraně:**

stupeň přednosti v ochraně	odnímaná plocha (ha)	podíl z celkových záborů ZPF
I.	13,97	79,87%
II.	1,95	11,15%
III.	0,43	2,46%
IV.	0,8	4,57%
V.	0,34	1,94%

Změnou územního plánu dochází v případech níže uvedených lokalit 3/11 a 3/12 ke zrušení záboru ZPF, odsouhlaseného dříve v dosud platné územně plánovací dokumentaci městyse Zápy. Tyto zábory dosud nebyly fakticky realizovány zástavbou a slouží dosud k zemědělskému využití. Lokalita 3/13 představuje koridor nadřazené dopravní stavby (přeložky silnice II/101), která v této poloze již nebude realizována a je nahrazena novou trasou – viz lokalita 3/1.

**TAB. 3 Rušené zábory zemědělské půdy podle lokalit a stupňů přednosti v ochraně (navrh. využitím je orná půda)**

Využití dle dosud platného ÚP	Výměra pozemků [ha]				Kvalita pozemků			
	lokalita	celkem	zem. půda	orná půda	kultura	BPEJ	st. přednosti	ha
OS - smíšené obytné území	3/11	1,06	1,06	1,06	orná půda	2.01.00	I.	1,06
OV-5 - všeob. obytné území	3/12	3,96	0,48	0,48	orná půda	2.01.00	I.	0,48
			3,48	3,48	orná půda	2.08.50	IV.	3,48
přeložka silnice II/101, návrh	3/13	2,92	2,32	2,32	orná půda	2.01.00	I.	2,32
			0,60	0,60	orná půda	2.13.00	III.	0,60
<b>Změna ÚPSÚ celkem</b>								<b>7,94</b>

**TAB. 4 Rušené zábory zemědělské půdy podle podílu ze stupňů přednosti v ochraně:**

stupeň přednosti v ochraně	rušená plocha záboru (ha)	podíl z celkových rušených záborů
I.	3,86	48,61%
III.	0,60	7,56%
IV.	3,48	43,83%

Touto změnou územního plánu nedochází k záborům pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL), neboť lokality změny do těchto pozemků nezasahují.

### Poučení

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

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Úřadu městyse Zápy a bude zveřejněno i způsobem umožňujícím dálkový přístup - [www.zapy.cz](http://www.zapy.cz)

### Účinnost

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

.....  
**Ing. František Mašek**  
starosta městyse

.....  
**Petr Uhlíř**  
místostarosta městyse

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

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.

### **Přílohy, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy č. 1/2010:**

Grafická část změny č. 3 ÚPSÚ Zápy, skládající se z následujících výkresů:  
výroková část:

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

odůvodnění:

- 1) Koordinační výkres
- 2) Vyhodnocení záborů ZPF

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – 2 samostatné textové přílohy