

Městys Zápy
Zápy 7, 250 61 Brandýs nad Labem



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

v y d á v á

opatřením obecné povahy č. 1 / 2024

Územní plán Zápy

v následujícím znění.



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Územní plán Zápy byl spolufinancován z prostředků
Ministerstva pro místní rozvoj ČR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI územního plánu ZÁPÝ:

vydávající správní orgán	Zastupitelstvo Městysu Zápy
datum nabytí účinnosti	3. 12. 2024
jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Petra Drábková
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	referent odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	
otisk úředního razítka (Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav):	

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče

odpovědná osoba pořizovatele: Ing. arch. Anna Šubrtová (do r. 2022)

dále: Ing. Petra Drábková, spolupráce: Marie Poborská

Masarykovo nám. 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem

OBEC, PRO KTEROU JE ÚZEMNÍ PLÁN POŘIZOVÁN:

Městys Zápy

Zápy 7, 250 61 Brandýs nad Labem

tel. 326 904 979

mestys@zapy.cz

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

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt

č. autorizace ČKA 01 564

Pravonín 167, 257 09 Pravonín

IČ: 425 48 250

spolupráce:

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

Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

spolupráce – projektant ÚSES:

Ing. František Moravec, autorizovaný projektant ÚSES, č. autorizace ČKA 02 408

Činěves 28, 289 01 Činěves

Seznam zkratk:

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

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení s § 323 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů = dále též „stavební zákon“.

OBSAH

VÝROKOVÁ ČÁST	6
1	Vymezení zastavěného území.....6
2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....6
3	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně7
3.1	Urbanistická koncepce7
3.2	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití8
3.3	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby9
3.4	Bilance ploch bydlení ve vztahu k počtu obyvatel 11
3.5	Systém sídelní zeleně 11
4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití11
4.1	dopravní infrastruktura 11
4.2	technická infrastruktura..... 15
4.3	občanské vybavení 16
4.4	veřejná prostranství 16
5	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně17
5.1	Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody 17
5.2	Územní systém ekologické stability 18
5.3	Prostupnost krajiny a rekreace 22
5.4	Ochrana před povodněmi 22
5.5	Dobývání ložisek nerostných surovin 22
6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)23
6.1	výchozí kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití..... 23
6.2	definice pojmů 23
6.3	obecné regulativy 25
6.4	zvláštní zájmy Ministerstva obrany 26
6.5	obecné požadavky na kapacitu a umístění odstavných a parkovacích míst..... 27

6.6	ochrana před hlukem	28
6.7	stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých typech ploch	28
7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	53
8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	53
9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	53
10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	54
11	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	54
12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	54
13	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	56
14	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	56
15	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	56
16	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	56

Seznam výkresů výrokové části (viz příloha)

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

VÝROKOVÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Tento územní plán vymezuje zastavěné území zjištěné doplňujícími průzkumy a rozborů k datu 14. 2. 2024. Hranice takto vymezovaného zastavěného území je součástí výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Urbanistická koncepce

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

1200 m² v případě domu dvoubytového a 1500 m² v případě domu tříbytového (viz podrobněji v kap. 6.7).

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

Dosavadní územní plán sídelního útvaru (ÚPSÚ) Zápy po 6 provedených změnách lze považovat za přiměřený místním podmínkám a omezením. Je jistě chvályhodnou zásluhou dosavadního vedení městyse, že nepodlehlo tlakům na masivní vymezování nových zastavitelných ploch, zejména pro komerční, ale i obytné využití. Zájem o takovou výstavbu „na zelené louce“, či spíše na kvalitních orných půdách zejména v okolí dálniční křižovatky, byl a zůstává značný – vzhledem k vynikající poloze a rychlé dosažitelnosti Prahy i v poloze uvnitř relativně kvalitní a rekreačně využitelné polabské krajiny. V Zápech naštěstí nedošlo k masivní „kobercové“ zástavbě rodinných domů, která by měla za následek i vícenásobný nárůst počtu obyvatel (s problémy zajištění veřejné infrastruktury včetně základního občanského vybavení) ani ke vzniku rozsáhlých skladových a logistických center, jak k tomu často došlo v podobně situovaných obcích v okolí Prahy, včetně bezprostředního okolí Záp.

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

3.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

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

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

BH	bydlení hromadné (§ 4 – plochy bydlení)
BV	bydlení venkovské (§ 4 – plochy bydlení)
DD	doprava drážní (§ 9 – plochy dopravní infrastruktury)
DS	doprava silniční (§ 9 – plochy dopravní infrastruktury)
HU	smíšené výrobní všeobecné – (§ 12 – plochy smíšené výrobní)
OH	občanské vybavení – hřbitovy (§ 6 – plochy občanského vybavení)
OK	občanské vybavení komerční (§ 6 – plochy občanského vybavení)
OS	občanské vybavení – sport (§ 6 – plochy občanského vybavení)
OV	občanské vybavení veřejné (§ 6 – plochy občanského vybavení)
PU	veřejná prostranství všeobecná (§ 7 – plochy veřejných prostranství)
RI	rekreace individuální (§ 5 – plochy rekreace)
RZ	rekreace – zahrádkářské osady (§ 5 – plochy rekreace)

SV	smíšené obytné venkovské (§ 8 – plochy smíšené obytné)
TW	vodní hospodářství (§ 10 – plochy technické infrastruktury)
VS	skladové areály (§ 11 – plochy výroby a skladování)
VT	výroba těžká a energetika (§ 11 – plochy výroby a skladování)
VZ	výroba zemědělská a lesnická (§ 11 – plochy výroby a skladování)
ZO	zeleň ochranná a izolační (§ 7a – plochy zeleně)
ZZ	zeleň – zahrady a sady (§ 7a – plochy zeleně)

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

AU	zemědělské všeobecné (§ 14 – plochy zemědělské)
LU	lesní všeobecné (§ 15 – plochy lesní)
MU.z	smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní (§ 17 – plochy smíšené nezastavěného území)
NU	přírodní všeobecné (§ 16 – plochy přírodní)
WT	vodní a vodních toků (§13 – plochy vodní a vodohospodářské)
ZK	zeleň krajinná (§ 7a – plochy zeleně)

3.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán Zápy vymezuje celkem 23 zastavitelných ploch, včetně 3 ploch pro umístění dopravních staveb nadmístního významu. Označení ve tvaru Z.xx není v souvislé číselné řadě, neboť některé plochy byly vyřazeny na základě výsledků projednání (již po fázi společného jednání na základě stanovisek dotčených orgánů), případně bylo označení použito pro jinou plochu.

Územní plán Zápy vymezuje dvě malé plochy přestavby, za které jsou považovány též navrhované plochy pro zástavbu, které jsou dosud prolukami v zastavěném území. Nejedná se tedy o změnu využití dříve zastavěných pozemků. Plocha přestavby P.01 je „zbytkovou“ prolukou v rámci komerčního občanského vybavení při ulici Průmyslové, hraničící se zástavbou Brandýsa nad Labem. Plocha přestavby P.02 je rozsáhlou plochou bývalého areálu panelárny, která je již v současnosti transformována novými objekty pro účely výroby a skladování. Charakter „brownfieldu“ se v řešeném území nevyskytuje, prakticky všechny pozemky v zastavěném území jsou využívány v souladu s jejich určením.

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

zastavitelná plocha (Z), nebo plocha přestavby (P)	typ využití	orientační výměry (v m ²) a počty				podmínka - poznámka (změny oproti návrhu pro společné jednání)
		celková výměra plochy	celková výměra stavebních pozemků pro RD	průměrná výměra 1 stavebního pozemku pro RD *)	počet stavebních pozemků (RD) *)	
Z.01	HU					již zastavěno
Z.02	HU	10 658				
Z.03	HU	6 639				
Z.04	HU	26 088				PRV
Z.04b	HU					zrušeno
Z.05 **)	SV	8 856	4 251	850	5	US.1, HL
Z.06 **)	SV	16 130	7 742	860	9	US.2, HL
Z.07	BV	2 257	2 257	1 129	2	
Z.08	BV	9 989	9 989	1 427	7	zmenšeno, PRV
Z.09a	BV	2 809	2 152	717	3	zmenšeno, PRV, BH
Z.09b	BV	3 232	2 545	848	3	zmenšeno, PRV
Z.10a	BV	939	939	939	1	zmenšeno, PRV
Z.10b	BV	1 707	1 707	1 707	1	zmenšeno, PRV
Z.11	BV					již zastavěno
Z.12	BV	2 451	2 451	1 226	2	PRV, BH
Z.13	BV					již zastavěno
Z.14	BV					již zastavěno
Z.15	BV	8 632	7 368	1 053	7	zmenšeno, PRV
Z.16	SV	2 268	2 208	1 104	2	PRV, BH
Z.17a**)	SV	35 288	15 880	882	18	zmenšeno, US.3, PRV, HL
Z.17b**)	SV	22 238	10 007	910	11	zmenšeno, US.3, PRV, HL
Z.18	BV	4 814	4 814	4 814	1	HL
Z.19	RI	5 930				
Z.20	DS					přel.II/101, I.et. již realizováno
Z.21	DS					přel.II/245, I.et. již realizováno
Z.22	DS	29 092				přel.II/101, II.et.
Z.23	DS					zrušeno
Z.24	DS					zrušeno
Z.25	DS	4 346				přel.II/245,II.et.
Z.26	PU.1	6 649				přel.II/245,II.et.
Z.27	PU.1	235				část MK Brandýs
Z.28	PU.1	1 290				PRV
P.01	OK	2 763				
P.02	HU.1	11 814				
P.03	HU.1	6 719				
P.04	HU.1	18 526				
			74 310		72	

Poznámky – vysvětlivky zkratk:

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

Použité typy využití dle kódů:

- BV bydlení venkovské
- DS doprava silniční
- HU smíšené výrobní všeobecné
- OK občanské vybavení komerční
- PU veřejná prostranství všeobecná
- RI rekreace individuální
- SV smíšené obytné venkovské

3.4 Bilance ploch bydlení ve vztahu k počtu obyvatel

Kromě vzniku nových rodinných domů ve vymezených zastavitelných plochách lze uvažovat s relativně velmi malým doplněním v prolukách stabilizované zástavby nebo formou přístaveb a nástaveb (cca 10 rodinných domů, resp. bytů). Z uvedeného vyplývá, že územní plán vytváří územní kapacitu pro výstavbu cca 80 rodinných domů v celé obci, což je v souladu s bilancovanou potřebou, která zahrnuje strategii postupného zpomalení nárůstu počtu obyvatel a dosažení cílové (dále již nezvyšované) velikosti sídla. Tato velikost se může v horizontu let 2035 – 2040 pohybovat kolem 1050 - 1080 obyvatel. Podrobněji viz kap. 22 části Odůvodnění.

3.5 Systém sídelní zeleně

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

- PU veřejná prostranství všeobecná
- ZO zeleň ochranná a izolační
- ZK zeleň krajinná
- ZZ zeleň – zahrady a sady

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

4.1 dopravní infrastruktura

Osu silniční dopravní infrastruktury tvoří dálnice D10, procházející řešeným územím v katastrálních územích Zápy a Ostrov u Brandýsa nad Labem. Na silniční spojnici Záp s Brandýsem (stávající silnice II/101) je vybudována mimoúrovňová křižovatka (Exit 10), sloužící pro připojení navazující silniční sítě a okolních sídel k dálnici, zejména Brandýsa n.

L., Záp. Lázní Toušeň a Čelákovic. Řešeným územím dále prochází silnice II. třídy, a sice II/101 Brandýs n. L. – Zápy – Jirny a II/245 Brandýs n. L. – Lázně Toušeň – Čelákovice. Silniční síť je doplněna silnicemi III. třídy, a sice III/10160 Zápy – Kabelín a III/0103 Zápy – Radonice.

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

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

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

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

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

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

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

V rámci jednání zástupců města Brandýs n. L. – St. Boleslav a městyse Zápy se zástupcem ŘSD ČR dne 2.7.2018 o otázkách koordinace dopravní koncepce v územních plánech obou sídel bylo doporučeno výhledově sledovat možnost úpravy křížení silnice II/101 (tzv. „aglomeračního okruhu“) a dálnice D10 v tom smyslu, aby bylo možné v místě křížení těchto významných tahů realizovat též rampy mimoúrovňové křižovatky, tedy aby bylo dosaženo dopravně „čistého“ řešení v umístění křižovatky v místě skutečného křížení. Důsledkem nevhodného umístění Exitu 10 v době před cca 50 lety (v návaznosti na původně sledovaný průtah silnice II/101 přes Zápy) je řešení, ve kterém vazby mezi „aglomeračním okruhem“ a dálnicí D10 bude nutné realizovat po cca 1,6 km dlouhé silnici vedené souběžně s dálnicí D10 k Exitu 10. Pro dopravně exponovaný vztah Brandýs nad Labem – Praha to znamená prodloužení cesty při použití obchvatu o cca 3 km; znamená to tedy značné snížení atraktivity budoucího obchvatu pro daný typ vztahů. Územní plán Zápy v souladu se

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

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

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

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



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

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

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

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

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

4.2 technická infrastruktura

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

Z hlediska omezujících vlivů je nejvýznamnější **produktovod Čepro, a.s. DN 300** (trasa D 108) vedoucí v proluce nezastavěného území mezi Zápy a Stránkou na jedné straně a Ostrovem na straně druhé. Ochranné pásmo tohoto produktovodu je 300m na každou stranu od jeho osy. Toto pásmo zasahuje do velké části zastavěného území a do navrhovaných zastavitelných ploch **Z.04, Z.08, Z.09a, Z.09b, Z.10a, Z.10b, Z.12, Z.15, Z.16, Z.17a, Z.17b a Z.28**. Všechny tyto plochy, resp. jejich části, které se nacházejí v ochranném pásmu produktovodu, jsou podmíněčně využitelné. Podmínkou je souhlas provozovatele produktovodu vyplývající z ust. § 3 odst. 7 zák. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy. Souhlas provozovatele bude nebo nebude udělen ke konkrétním záměrům na základě odborných posudků, které přípustnost záměru (včetně případného stanovení technických podmínek) vyhodnotí z hlediska konkrétních geologických a hydrogeologických poměrů a z hlediska komplexního řešení rizik vyplývajících z provozu stávajícího produktovodu ve vztahu k navrhovanému záměru. Pozn.: Stanovení obecně platných podmínek využitelnosti

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

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

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

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

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

4.3 občanské vybavení

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

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

4.4 veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství je založena na vymezení a podpoře historických jader městyse, tj. původních návsi v Zápech, Stránce a Ostrově. Veřejná prostranství jsou vymezena plochami typu PU.2 (veřejná prostranství všeobecná - s převahou veřejné zeleně) a PU.1 (veřejná prostranství všeobecná - s převahou zpevněných ploch) a územním plánem definována vymezením ploch veřejných prostranství v hlavním výkresu. Součástí veřejných prostranství jsou místní a účelové komunikace v intravilánu i extravilánu sídla, zařazené do ploch typu PU.1.

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

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

5.1 Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody

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

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

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

plocha změn v krajině (K)	typ využití	orientační celková výměra plochy (v m ²)	katastrální území	poznámka - důvod vymezení
K.02	NU	6 136	Zápy	plocha mezi silnicí II/245, železnicí a dálnicí D10, součást LBK.2
K.03	NU	7 465	Zápy	součást LBK.2
K.04	NU	10 481	Zápy	součást LBK.2
K.05	NU	29 776	Zápy	součást LBK.2
K.06	NU	10 423	Zápy	součást LBK.2
K.07	ZO	1 794	Zápy	ochranná zeleň u přeložky silnice II/245 - II.etapy
K.10	MU.z	34 364	Zápy	smíšená plocha nezastavěného území oddělující dopravní stavby, zástavbu a přírodní plochy
K.11	MU.z	3 184	Zápy	dtto jako K.10
K.12	MU.z	21 966	Zápy	dtto jako K.10
K.13	ZK	1 271	Ostrov u Brandýsa n. L.	součást LBK.5
K.14	WT	1 430	Ostrov u Brandýsa n. L.	navrhovaná vodní nádrž na Svémyslické svodnici, součást LBK-5
K.15	ZK	4 725	Ostrov u Brandýsa n. L.	součást LBK.5
K.16	ZK	3 392	Ostrov u Brandýsa n. L.	součást LBK.5
K.17	ZK	1 493	Ostrov u Brandýsa n. L.	součást LBK.5
celkem:		137 900		

5.2 Územní systém ekologické stability

5.2.1 Širší územní vztahy a návaznost na okolní systémy ekologické stability

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

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

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

5.2.2 Aktuální stav krajiny a vymezení kostry ekologické stability

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

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

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

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

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

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

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

Návrh územního systému ekologické stability

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

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

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

Charakteristika navržených prvků ÚSES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Prostupnost krajiny a rekreace

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

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

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

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

5.4 Ochrana před povodněmi

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

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

5.5 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nevyskytují ložiska nerostných surovin.

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

6.1 východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití

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

6.2 definice pojmů

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

plocha -

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

stavební pozemek -

je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k zastavění;

stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;

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

zastavěná plocha stavby -

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

zastavěná plocha stavebního pozemku -

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

maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy -

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

zpevněné plochy -

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

minimální koeficient zeleně -

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

maximální výška zástavby –

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

střecha šikmá –

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

střecha plochá –

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

koridor dopravní a technické infrastruktury -

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

nerušící funkce –

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

rodinný dům –

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

bytový dům –

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

6.3 obecné regulativy

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

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

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

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

Maximální výška zástavby je v případě přístaveb limitována výškou existující stavby, postavené v souladu s předpisy a povoleními platnými v době realizace, v ostatních případech regulativem maximální výšky zástavby pro daný typ plochy.

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

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

V celém řešeném území městyse Zápy se nepřipouští stavby bytových domů a ubytoven ani změny v užívání stávajících staveb pro tyto účely, s výjimkou ploch zařazených do využití HU.1.

6.4 zvláštní zájmy Ministerstva obrany

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

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany ČR:

Ochranné pásmo letiště Kbely, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné projednat rovněž výstavbu vodních ploch, výsadbu vzrostlých dřevin, zakládání nových porostů, zakládání nových nebo rozšíření původních skládek, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů, realizaci staveb či zařízení tvořících dominanty v terénu, vysílačů, vzdušných vedení vn a vvn, fotovoltaických elektráren speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy) (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba, výsadba a ostatní uvedené činnosti omezeny nebo zakázány.

Součástí OP letiště je OP se zákazem staveb. V tomto OP je zákaz realizace neleteckých staveb. (Výjimku, v mimořádném případě, může na základě komplexního posouzení povolit Ministerstvo obrany).

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

LKD pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vvn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně **výstavby VE** a výsadba může být výškově omezena nebo **zakázána**.

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

OP SRE - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy;

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

6.5 obecné požadavky na kapacitu a umístění odstavných a parkovacích míst

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

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

Bytové domy:

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

Rodinné domy:

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

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

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

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

Odstavná stání pro osobní automobily budou umístěna v integrované nebo samostatně stojící garáži, pod přístřeškem nebo na otevřené zpevněné ploše, a to na vlastním pozemku stavebníka. K odstavným stáním a garážím musí být zajištěn příjezd a přístup z veřejné komunikace po zpevněných plochách, které budou součástí vlastního pozemku stavebníka.

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

6.6 ochrana před hlukem

Návrhové plochy pro bydlení jsou pokud možno situovány mimo oblasti s možným negativním vlivem hluku. Problém může nastat v případě zastavitelných ploch Z.05, Z.06, Z.17a a Z.17b s navrhovaným využitím smíšeným obytným venkovským. Plocha Z.05 může být zatížena nadměrným hlukem z přeložky komunikace II/245 a z plochy smíšené výrobní všeobecné (HU). Plocha Z.06 může být zatížena nadměrným hlukem z ČOV. Plochy Z.17a a Z.17b mohou být zatíženy nadměrným hlukem z dálnice D10, z přeložky komunikace II/245 a z plochy smíšené výrobní všeobecné (HU). Plocha Z.18 s navrhovaným využitím bydlení venkovské může být zatížena nadměrným hlukem ze stacionárních zdrojů hluku stávajícího průmyslového areálu. Pro všechny uvedené plochy proto platí podmínka, že v dalším stupni řízení o povolení staveb pro bydlení musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb dle platné legislativy v oblasti hluku (Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací).

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

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

6.7 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých typech ploch

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

BH	bydlení hromadné
BV	bydlení venkovské
DD	doprava drážní
DS	doprava silniční
HU	smíšené výrobní všeobecné
OH	občanské vybavení - hřbitovy
OK	občanské vybavení komerční
OS	občanské vybavení - sport
OV	občanské vybavení veřejné
PU	veřejná prostranství všeobecná
RI	rekreace individuální
RZ	rekreace – zahrádkářské osady
SV	smíšené obytné venkovské
TW	vodní hospodářství
VS	skladové areály
VT	výroba těžká a energetika
VZ	výroba zemědělská a lesnická
ZO	zeleň ochranná a izolační
ZZ	zeleň – zahrady a sady

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

AU	zemědělské všeobecné
LU	lesní všeobecné
MU.z	smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní
NU	přírodní všeobecné
WT	vodní a vodních toků
ZK	zeleň krajinná

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

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 2 nadzemní podlaží + podkroví

rozmezí výmery pro vymezení stavebních pozemků

- nové stavební pozemky se vymežovat nebudou

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30 %

minimální koeficient zeleně

- 50 %

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- Stanovují se pouze minimální výměry stavebních pozemků pro rodinné domy.
- Při dělení pozemků v rámci plochy nesmí dojít ke snížení výměry kteréhokoli pozemku s původní výměrou nad 800 m² pod tuto výměru.
- Níže uvedené minimální výměry platí pouze pro vznik nových stavebních pozemků pro stavby rodinných domů, při kterém dochází ke změnám parcelních hranic dělením; současně platí též pro výměru pozemku se stávajícím rodinným domem, pokud při novém dělení pozemků dojde ke zmenšení jeho výměry. Regulativ se neuplatní v případech proluk ve stávající zástavbě, kdy pozemek nebo související pozemky ani po jejich případném sloučení nesplňují stanovenou minimální výměru 800 m²; v těchto případech je možné stavební pozemek vymežit a umístit na něm nový jednobytový rodinný dům při respektování koeficientu zastavění, koeficientu zeleně a obecných pravidel o odstupových vzdálenostech.
- 800 m² pro rodinný dům s jednou bytovou jednotkou
- 1200 m² pro rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami
- 1500 m² pro rodinný dům se třemi bytovými jednotkami

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

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

- je dovoleno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
HU	smíšená výrobní (§ 12)	smíšené výrobní všeobecné

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
HU.1	smíšená výrobní (§ 12)	smíšené výrobní všeobecné

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- administrativní objekty
- občanská vybavenost včetně ubytovacích a stravovacích služeb
- bydlení v bytových domech – ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech (viz § 12 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 50%

minimální koeficient zeleně

- 30% pro pozemky staveb ubytovacích zařízení a staveb pro bydlení
- 10% pro pozemky ostatních staveb

maximální výška zástavby

- 20 m pro stavby ubytovacích zařízení a stavby pro bydlení

- 15 m pro všechny ostatní stavby
- v ploše P.02 max. 20 m pro všechny druhy staveb

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
HU.2	smíšená výrobní (§ 12)	smíšené výrobní všeobecné

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 15%

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

- náhradní výsadba bude zajištěna podle schváleného projektu sadových úprav v návrhových plochách dle územního plánu v kategorii ZO (zeleň ochranná a izolační), ZP (zeleň přírodního charakteru), NP (plochy přírodní), PZ (vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně) a ZZ (zeleň – zahrady a sady), které se nacházejí uvnitř zastavěného území obce nebo v přímé návaznosti na zastavěné území nebo na zastavitelné plochy, a to buď:
 - na vlastních pozemcích investora, nebo

- o na pozemcích obce či jiné třetí osoby na základě smlouvy mezi investorem a vlastníkem těchto pozemků o realizaci a následné údržbě náhradní výsadby.

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanoveno

minimální koeficient zeleně

- 20 %

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35 %

minimální koeficient zeleně

- 40 %

maximální výška zástavby

- 12 m

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30 %

minimální koeficient zeleně

- 20 %

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
OV	občanské vybavení (§ 6)	občanské vybavení veřejné

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- převážně nekomerční občanská vybavenost, sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva

- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
PU.1	veřejná prostranství (§ 7)	veřejná prostranství všeobecná (s převahou zpevněných ploch)

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

- jakékoli využití narušující nebo nesplňující charakter veřejného prostranství

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

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

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
PU.2	veřejná prostranství (§ 7)	veřejná prostranství všeobecná (s převahou zeleně)

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

- jakékoli využití narušující nebo nespĺňující charakter veřejného prostranství

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 70 %

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 20 %
- v ploše Z.19 budou umístěny maximálně dva rekreační objekty, celková zastavěná plocha staveb v rámci plochy Z.19 nepřekročí celkem 400 m² (další zastavování by kolidovalo s ochranou krajinného rázu); bude zachována v maximální míře stávající vzrostlá zeleň
- ve stabilizované ploše RI na pozemku parc. č. 589/17 a části pozemku parc. č. 594/1 k.ú. Zápy se stanovuje celková maximální zastavěná plocha 100 m²

minimální koeficient zeleně

- 60 %
- V ploše Z.19 bude navíc v maximální míře zachována vzrostlá zeleň vzhledem k poloze plochy ve volné krajině; vzrostlá zeleň pohledově zamezuje vstupu zástavby do širších krajinných kompozic

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- min. 800 m² pro novou zástavbu

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- zahrádkové osady, zahrádkářské kolonie

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 20 %

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení
- nerušící výroba (včetně zemědělské výroby) a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35%

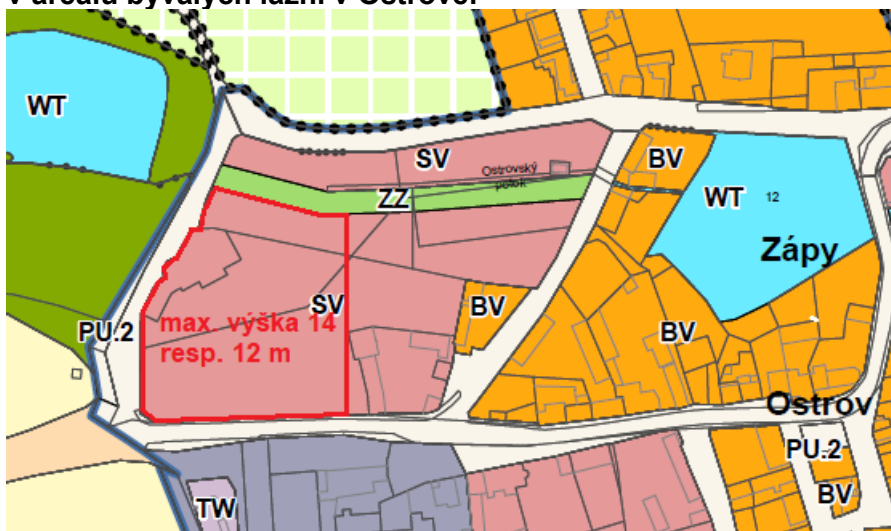
minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

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

zvláštní ustanovení pro maximální výšku zástavby v západní polovině plochy SV v areálu bývalých lázní v Ostrově:



- 14m pro střechy šikmé
- 12m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- Stanovují se pouze minimální výměry stavebních pozemků pro rodinné domy.
- Při dělení pozemků v rámci plochy nesmí dojít ke snížení výměry kteréhokoli pozemku s původní výměrou nad 800 m² pod tuto výměru.
- Níže uvedené minimální výměry platí pouze pro vznik nových stavebních pozemků pro stavby rodinných domů, při kterém dochází ke změnám parcelních hranic dělení; současně platí též pro výměru pozemku se stávajícím rodinným domem, pokud při novém dělení pozemků dojde ke zmenšení jeho výměry. Regulativ se neuplatní v případech proluk ve stávající zástavbě, kdy pozemek nebo související pozemky ani po jejich případném sloučení nesplňují stanovenou minimální výměru 800 m²; v těchto případech je možné stavební pozemek vymežit a umístit na něm nový jednobytový rodinný dům při respektování koeficientu zastavění, koeficientu zeleně a obecných pravidel o odstupových vzdálenostech.
- 800 m² pro rodinný dům s jednou bytovou jednotkou
- 1200 m² pro rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami
- 1500 m² pro rodinný dům se třemi bytovými jednotkami

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
- související administrativa
- ochranná a izolační zeleň

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanoveno

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno

maximální výška zástavby

- není stanoveno

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35 %

minimální koeficient zeleně

- 30 %

maximální výška zástavby

- 15 m

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35 %

minimální koeficient zeleně

- 30 %

maximální výška zástavby

- 15 m

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35 %

minimální koeficient zeleně

- 30 %

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
ZO	zeleň (§ 7a)	zeleň ochranná a izolační

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

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

- nepřípustné je oplocení pozemků vyjma oplocení za účelem pastvy, případně oplocení intenzivních ovocných sadů; zdůvodnění veřejného zájmu: oplocování pozemků ve volné krajině snižuje její prostupnost pro živočichy, narušuje organizaci ZPF a omezuje přístup k zemědělským pozemkům
- vylučuje se umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, pokud by jejich realizací docházelo k trvalému záboru ZPF, z důvodu veřejného zájmu ochrany ZPF

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- 4 m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
ZZ	zeleň (§ 7a)	zeleň – zahrady a sady

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 5 %

minimální koeficient zeleně

- 80 %

maximální výška zástavby

- 4 m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

Typy ploch převážně v nezastavěném území:

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

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

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

- vylučuje se umístění obnovitelných zdrojů energie (OZE) na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, na půdách s investicemi do meliorací a závlah, v ochranném pásmu lesa a v případech potenciálních střetů s funkčními nebo navrhovanými prvky územního systému ekologické stability; toto vyloučení je stanoveno z důvodu převažujících veřejných zájmů ochrany ZPF, ochrany lesa a ochrany přírody nad veřejným zájmem zřizování obnovitelných zdrojů energie
- vylučuje se umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, pokud by jejich realizací docházelo k trvalému záboru ZPF, z důvodu veřejného zájmu ochrany ZPF

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

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

rozmezí v'yměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
LU	lesní (§ 15)	lesní všeobecné

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

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

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

- není vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
MU.z	smíšená nezastavěného území (§ 17)	smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

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

- vylučuje se umístění obnovitelných zdrojů energie (OZE) na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, na půdách s investicemi do meliorací a závlah, v ochranném pásmu lesa a v případech potenciálních střetů s funkčními nebo navrhovanými prvky územního systému ekologické stability; toto vyloučení je stanoveno z důvodu převažujících veřejných zájmů ochrany ZPF, ochrany lesa a ochrany přírody nad veřejným zájmem zřizování obnovitelných zdrojů energie
- vylučuje se umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, pokud by jejich realizací docházelo k trvalému záboru ZPF, z důvodu veřejného zájmu ochrany ZPF

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

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

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

- nepřípustné je oplocení pozemků vyjma oplocení za účelem pastvy, případně oplocení intenzivních ovocných sadů; zdůvodnění veřejného zájmu: oplocování pozemků ve volné krajině snižuje její prostupnost pro živočichy, narušuje organizaci ZPF a omezuje přístup k zemědělským pozemkům
- vylučuje se umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, pokud by jejich realizací docházelo k trvalému záboru ZPF, z důvodu veřejného zájmu ochrany ZPF

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4 m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy</i>
WT	vodní a vodohospodářská (§ 13)	vodní a vodních toků

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

- vodní plochy a koryta vodních toků, jiné vodohospodářské využití

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

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

- není vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4 m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy
ZK	zeleň (§ 7a)	zeleň krajinná

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití

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

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

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

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

- nepřípustné je oplocení pozemků vyjma oplocení za účelem pastvy, případně oplocení intenzivních ovocných sadů; zdůvodnění veřejného zájmu: oplocování pozemků ve volné krajině snižuje její prostupnost pro živočichy, narušuje organizaci ZPF a omezuje přístup k zemědělským pozemkům
- vylučuje se umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, pokud by jejich realizací docházelo k trvalému záboru ZPF, z důvodu veřejného zájmu ochrany ZPF

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 5 m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

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

VD.1	přeložka silnice II/101, 2. etapa (přemostění dálnice D10 a plocha Z.22);
VD.2	přeložka silnice II/245, 2. etapa (plochy Z.25 a Z.26) a rekonstrukce stávající silnice do Kabelína až po křižovatku se stávající silnicí II/245;
VD.3	propojení místních komunikací v Brandýse n. L. - ulic Zípecká a Průmyslová;
VD.4	modernizace dálnice D10, rozšíření na 6 pruhů;
VD.5	místní komunikace mezi silnicemi III/10160 a II/245
VT.2	ropovod Družba (přípolož / zkapacitnění v koridoru);

Veřejně prospěšné stavby s označením VD.1, VD.2, VD.4 a VT.2 jsou současně vymezeny jako veřejně prospěšné stavby v nadřazené dokumentaci – Zásadách územního rozvoje (ZUR) Středočeského kraje. Stavba VD4 je do seznamu veřejně prospěšných staveb zařazena na základě požadavku ministerstva dopravy, obsaženém v jeho stanovisku v rámci společného jednání. VPS s označením VD.3 a VD.5 jsou vymezeny pouze v územním plánu Zápy.

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán Zápy vymezuje plochu **územní rezervy R.1**, skládající se ze čtyř oddělených částí, v prostoru kolem křížení dálnice D10 a přeložky silnice II/101 (tzv. aglomeračního okruhu). Územní rezerva, označená jako R.1, slouží k ochraně možnosti budoucího umístění staveb dopravní infrastruktury silniční – vybudování mimoúrovňové křižovatky v místě křížení dálnice D10 a aglomeračního okruhu, včetně případných vyvolaných úprav související silniční sítě. Toto řešení je koncepčně popsáno v kap. 4.1, včetně schématu. Vhodnost jeho prověření byla konstatována při konzultačním jednání o řešení dopravních vazeb nadmístního významu v rámci návrhu nového územního plánu Zápy a Změny č. 2 územního plánu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dne 2.7.2018 za účasti zástupců ŘSD, města Brandýs n. L. – St. Boleslav a městyse Zápy.

Jako **územní rezerva R.2** je označen koridor k prověření možnosti silničního propojení stávající silnice II/245 a Exitu 10 komunikací vedoucí paralelně při severozápadní straně dálnice D10. Prověřit toto propojení v případě nemožnosti pokračování návrhu na vybudování jednosměrného připojení a odpojení z dálnice D10 v místě křížení se silnicí II/245 (které se ukázalo jako neprojednatelné) se dohodli zástupci městyse Zápy a města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav v rámci společného jednání o návrhu ÚP Zápy. Tato paralelní komunikace by mohla mimo jiné přispět ke zklidnění historických jader Brandýsa n. L. a Staré Boleslavi.

Využitelnost územních rezerv pro možné budoucí využití je podmíněna změnou územního plánu, která převede plochy rezerv do ploch či koridorů dopravní infrastruktury. Prověření potřebnosti těchto územních rezerv bude provedeno v rámci následných zpráv o uplatňování územního plánu.

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

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

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

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

označení (název) územní studie	označení zastavitelné plochy	typ využití	celková orientační výměra (m ²)	podmínka
US.1	Z.05	SV	8 856	požadavky na řešení vlivů hluku
US.2	Z.06	SV	16 130	požadavky na řešení vlivů hluku
US.3	Z.17a, Z.17b	SV	57 617	vyřešení střetu s produktovodem, požadavky na řešení vlivů hluku

Stanovení podmínek pro pořízení územních studií:

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

Součástí řešení všech územních studií (US.1 pro plochu Z.05, US.2 pro plochu Z.06 a US.3 pro plochy Z.17a a Z.17b) bude návrh takových opatření, které by maximálně eliminovaly negativní vlivy hluku vůči obytným stavbám a obytnému prostředí, např. vhodnou orientací objektů, uplatněním objektů s nebytovým využitím jako protihlukové bariéry a vhodným řešením ochranné zeleně.

Součástí řešení územní studie US.3 pro plochy Z.17a a Z.17b bude návrh odpovídající plochy veřejného prostranství - plochy veřejné zeleně v souladu s ustanovením § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tj. minimálně o výměře 1000 m² na každé 2 hektary plochy; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. U ostatních územních studií bude návrh veřejných prostranství proveden přiměřeně.

Součástí řešení územní studie US.3 pro plochy Z.17a a Z.17b bude zohlednění požadavků vyplývajících z ochranného pásma produktovodu, které do ploch zasahuje. Zastavitelnost ploch, resp. jejich částí, nacházejících se v ochranném pásmu, je podmíněna souhlasem provozovatele produktovodu na základě ustanovení § 3 odst. 7 zák. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy. Další podmínky týkající se záměrů v ochranném pásmu produktovodu jsou uvedeny v kap. 4.2.

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

Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti do 30.6.2030.

13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

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

14 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán Zápy stanovuje pořadí změn v území (etapizaci) pro plochy Z.17a a Z.17b následovně:

Vydání prvního povolení záměru pro stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby hlavní v ploše Z.17b je podmíněno vydáním příslušných povolení a zahájením staveb technické a dopravní infrastruktury a staveb hlavních alespoň na 75% celkové výměry plochy Z.17a.

15 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

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

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

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

Výroková část obsahuje 57 listů (stran) textové části a 3 výkresy – výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb.

Odůvodnění obsahuje 90 listů (stran) textové části a 3 výkresy – koordinační výkres, výkres předpokládaných záborů půdního fondu a výkres širších vztahů.

Územní plán Zápy obsahuje celkem 147 listů (stran) textové části a 6 výkresů.

Poučení

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

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

Účinnost

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

.....
Vladimír Vlček
starosta městyse

.....
Jana Křížová
místostarostka městyse

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

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.