

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU ZÁPY

Dle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

POŘIZOVATEL

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče
úsek územního plánování

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. akad. arch. Sylva Matějková

vypracoval:

Ing. Jan Drahoša

datum:

6. 4. 2017



MĚSTYS

schvalující orgán:

zastupitelstvo městyse Zápy

určený zastupitel:

Vladimír Vlček, starosta městyse

datum:

doplní se po projednání

OBSAH

1.	Úvod	4
2.	Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území	5
2.1.	Změny podmínek, na základě kterých byl Územní plán vydán	5
2.2.	Vyhodnocení nepředpokládatelných dopadů na udržitelný rozvoj území.....	5
2.3.	Uplatňování územního plánu	5
3.	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	6
4.	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	8
4.1.	Politika územního rozvoje	8
4.2.	Územně plánovací dokumentace vydaná krajem.....	13
5.	Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	16
6.	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny	17
7.	Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast	17
8.	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno	17
9.	Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených v kapitolách 1. až 4. vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu	17
10.	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny	17
11.	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	17
12.	Závěrečné doporučení	17

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

aPÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění její aktualizace č. 1
aZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1
k.ú.	katastrální území
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška	vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
oÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ve znění jejich 4. úplné aktualizace
kÚAP	Územně analytické podklady Středočeského kraje ve znění jejich 3. úplné aktualizace
Územní plán	Územní plán sídelního útvaru Zápy
ÚPD	územně plánovací dokumentace městyse Zápy
ÚSES	územní systém ekologické stability
SWOT analýza	analýza silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb městyse Zápy (součást rozboru udržitelného rozvoje území oÚAP)
Zpráva o uplatňování	Zpráva o uplatňování Územního plánu sídelního útvaru Zápy

1. ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu sídelního útvaru Zápy ve znění jeho změn č. 1, 2, 3, 4 (dále jen „Zpráva o uplatňování“) se zpracovává na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „Vyhláška“).

Územní plán sídelního útvaru Zápy (dále jen „Územní plán“) byl pořízen v souladu se zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a byl schválen zastupitelstvem městyse Zápy dne 12. 10. 1999 obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti 1. 11. 1999. Územní plán řeší celé správní území městyse Zápy, které je tvořeno katastrálními územími Zápy, Ostrov a Stránka.

Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Zápy (dále jen „Změna č. 1“), zpracovaná na základě zadání schváleného dne 11. 12. 2001, byla schválena obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti 15. 6. 2002.

Změna č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Zápy (dále jen „Změna č. 2“), zpracovaná na základě zadání schváleného dne 25. 1. 2003, byla schválena obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti 7. 1. 2005.

Změna č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Zápy (dále jen „Změna č. 3“), zpracovaná na základě zadání schváleného dne 16. 12. 2008, byla vydána opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti 25. 8. 2010.

Změna č. 4 Územního plánu sídelního útvaru Zápy (dále jen „Změna č. 4“), zpracovaná na základě zadání schváleného dne 16. 12. 2008, byla vydána opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti 25. 8. 2010.

Územní plán a jeho Změny č. 1, 2, 3 a 4 tvoří platnou územně plánovací dokumentaci městyse Zápy (dále jen „ÚPD“). Tato Zpráva o uplatňování vyhodnocuje uplatňování ÚPD v uplynulém období od doby vydání Územního plánu.

	schválení zadání	nabytí účinnosti	pořizovatel	zpracovatel	projektant
Územní plán	1. 10. 1992	1. 11. 1999	Městys Zápy	ILF ConsultingEngineers Praha, s. r. o.	Ing. arch. Zdeněk Kindl
Změna č. 1	11. 12. 2001	15. 6. 2002	Městys Zápy	ILF ConsultingEngineers Praha, s. r. o.	Ing. arch. Zdeněk Kindl
Změna č. 2	25. 11. 2003	7. 1. 2005	MěÚ Brandýs n/L- Stará Boleslav	Architektonický atelier Aleš	Ing. arch. Lukáš Velíšek
Změna č. 3	16. 12. 2008	25. 8. 2010	Městys Zápy	ILF ConsultingEngineers Praha, s. r. o.	Ing. arch. Zdeněk Kindl
Změna č. 4	16. 12. 2008	25. 8. 2010	Městys Zápy	ILF ConsultingEngineers Praha, s. r. o.	Ing. arch. Zdeněk Kindl

tab. 1 ÚPD městyse Zápy; zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

2. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

2.1. ZMĚNY PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN

V době od nabytí účinnosti Územního plánu byla dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Vlády ČR schválena Politika územního rozvoje České republiky. Následně byla usnesením č. 276 dne 15. 4. 2015 Vládou České republiky schválena první aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky. Požadavky plynoucí z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 (dále jen „aPÚR“) musí být zapracovány do ÚPD městyse (více v kapitole 4.1).

Dne 19. 12. 2011 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Následně byla usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvem Středočeského kraje schválena 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 (dále jen „aZÚR“) musí být zapracovány do ÚPD městyse (více v kapitole 4.2).

Usnesením č. 110-14/2014/ZK schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 8. 12. 2014 General cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje.

Zpracovány a aktualizovány byly Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, poslední úplná aktualizace proběhla v prosinci roku 2016. Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 22. 9. 2015 projednalo 3. úplnou aktualizaci územně analytických podkladů na úrovni kraje.

Dle § 188 odst. 1 stavebního zákona územně plánovací dokumentace vydaná před 1. lednem roku 2007 pozbývá platnosti po 31. prosinci 2020. Je třeba počítat s tím, že se toto usnesení týká i Územního plánu včetně všech změn.

2.2. VYHODNOCENÍ NEPŘEDPOKLÁDATELNÝCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Doporučujeme prověřit s ohledem na stáří Územního plánu.

2.3. UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

V této kapitole je popsáno, jak se s ÚPD v uplynulém období pracovalo. Podtrženy jsou doporučení k zapracování do ÚPD.

Návrhový horizont Územního plánu byl do roku 2010. Schválenými změnami se neměnila základní urbanistická koncepce městyse a neřešila se návaznost na okolní obce. Proto je potřeba i s ohledem na výše zmíněný horizont urbanistickou koncepcí městyse nově prověřit a případně přehodnotit.

Změny č. 1, 2, 3 a 4 reagují na tehdy aktuální potřeby městyse a investorů v území či na nově schválené nadřazené územně plánovací dokumenty, kdy bylo třeba dát Územní plán s těmito dokumenty do souladu. Všechny změny byly řádně projednány a posléze schváleny. Nikdy nebyl vyhotoven právně platný stav po všech změnách.

Vzhledem k pozvolně se měnícímu životnímu stylu obyvatel se v Zápech neustále zvyšuje intenzita silniční dopravy, což vede ke zhoršování životních podmínek. Současné silniční kapacity neodpovídají navrhovaným rozvojovým plochám i nárůstu tranzitní dopravy.

Ve sledovaném období byla vydána územní rozhodnutí v rozporu s ÚPD městyse. Jedná se především o odlišné umístění kruhové křižovatky v k.ú. Zápy nedaleko sjezdu z dálnice. Změnou č. 4 byla do Územního plánu přidána podmínka 4/2, která je v grafické části přiřazena k chybné oblasti. Tyto skutečnosti je nutné promítnout do platné ÚPD.

ÚPD ukládá pro lokality 3/8 a 4/2 podmínku vyhotovení územní studie. Jako lhůta pro pořízení obou územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence

územně plánovací činnosti se stanovil termín 31. 12. 2015. V současné době není evidovaná ani jedna z těchto studií. Tato skutečnost momentálně umožňuje nekorigovaný rozvoj těchto lokalit. Úřad územního plánování považuje tyto podmínky za stále potřebné, ke koordinaci v území stále nedošlo a je i nadále třeba. Doporučujeme lhůty pro pořízení studií prodloužit, případně urychleně studie pořídit z podnětu městyse.

Městys disponuje několika záměry na změny v území (např. realizace jezírka, změny funkčního využití některých ploch apod.), které by vyžadovaly minimálně změnu současného Územního plánu.

3. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Tato kapitola se zabývá poznatky z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a Středočeského kraje. Podtrženy jsou teze týkající se Záp a doporučení k zapracování do ÚPD.

Územně analytické podklady se zpracovávají podle stavebního zákona a jeho prováděcí Vyhlášky. Úkolem územně analytických podkladů je zjistit a vyhodnotit hodnoty území, limity využití území, záměry na provedení změn v území a problémy, které mají být řešeny v ÚPD a na jejich základě vypracovat rozbor udržitelného rozvoje území.

K poslední 4. úplné aktualizaci územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „oÚAP“) došlo v prosinci roku 2016.

Pro městys Zápy byla vyhotovena SWOT analýza, jejíž výsledky je potřeba zohlednit při plánování území.

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
1) Výrazná a určující krajinná osa Zelenečského potoka.	1) Průtah intenzivní silniční dopravy na silnici II/101 sídlem – přivaděč k MÚK na dálnici D10.
2) Výhodné dopravní napojení – obec přímo napojena na dálnici D10 prostřednictvím MÚK.	2) Chybějící pěší propojení komerčních ploch s obcí.
3) Obec dobře vybavená technickou infrastrukturou: veřejný vodovod, kanalizace zakončená na ČOV Zápy, plynofikace.	3) Chybějící zhodnocení rekreačního zázemí obce.
4) Kulturně-historický potenciál – starobylá obec prvně zmiňovaná roku 1052, zachovaná historická jádra třech původně samostatných vsí Zápy, Ostrov a Stránka, dochované některé barokní statky s branami, barokní kostel sv. Jakuba Většího vystavěný podle plánů K. I. Dietzenhofera, goticko-renesanční zvonice z 16. století.	4) Hluk a emise z dálnice D10 vedené po západním okraji obce.
5) Téměř nulová nezaměstnanost (v roce 2015 jen 0,9 %).	5) Omezení přirozeného rozvoje obce průchodem produktovodu zástavbou obce (mezi Zápy a Ostrovem).
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
1) Přeložka záměru ropovodu z centra sídla do polohy obchvatu.	1) Přeložky silnic a ropovodu nebudou dlouhodobě realizovány.
2) Přeložka silnic II/101 a II/245.	2) Negativní vlivy případného rozvoje zástavby v sousedních Msteticích.
3) Řešením systému veřejných prostranství dojde ke zlepšení obytného prostředí.	3) Při realizaci zastavitelných ploch na plynovodu je ohrožen majetek a zdraví obyvatel.
4) Využívání územních studií pro koordinaci vzniku kvalitních veřejných prostranství v nově zastavovaných lokalitách, koordinaci komunikací a sítí.	

5) Využití dostupných ploch pro komerční využití v k.ú. Brandýs nad Labem s výborným dopravním napojením na dálnici D10.	
--	--

tab. 2 SWOT analýza městyse Zápy; zdroj: oÚAP

Dále bylo v oÚAP identifikováno několik problémů, které by se měly eliminovat procesem územního plánování.

KÓD PROBLÉMU	POPIS PROBLÉMU	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V...			
		ZÚR SK	ÚP obce	RP obce	Mimo ÚPD
pr-dop-10	průtah silnice II/101 obytnou zástavbou - vysoké intenzity a podíl těžké dopravy	•	•		
pr-dop-53	přeložka silnice II/101 - upřesnění průběhu a řešení důsledků	•	•		
pr-dop-57	přeložka silnice II/245 - upřesnění průběhu a řešení důsledků	•	•		
pr-dop-58	přeložka silnice II/245 - upřesnění průběhu a řešení důsledků	•	•		
pr-dop-102	chybějící přímé pěší a cyklistické propojení Zápy - Brandýs nad Labem oddělené od motorové dopravy		•		•
pr-tin-01	produktovod prochází zástavbou obce - omezení logického územního rozvoje	•	•		
pr-hyg-34	hluk a emise z dálnice D10 - ochrana stávající obytné zástavby		•		•
pr-urb-52	chybějící pěší propojení průmyslových ploch u Labe s obcí		•		•

tab. 3 Problémy na území městyse Zápy; zdroj: oÚAP

Dle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. V Zápech vykazuje pozitivní hodnoty pouze sociální pilíř, a proto je v ÚPD potřeba navrhnout taková řešení, která povedou k celkové vyváženosti všech tří pilířů udržitelného rozvoje.

HODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI VZTAHU ÚZEMNÍCH PODMÍNEK	
pilíř Z (životní prostředí):	-
Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.	
pilíř H (hospodářský rozvoj):	-
Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.	
pilíř S (sociální soudržnost):	+
Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.	

tab. 4 Hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje; zdroj: oÚAP

Územně analytické podklady vydává i Středočeský kraj (dále jen „kÚAP“), který městys Zápy zařazuje do oblasti s názvem „Suburbánní příměstský prostor okolo Prahy“. Tato oblast těží ze své polohy v návaznosti na hlavní město a poskytuje prostor pro bydlení i ekonomické aktivity zejména ve vazbě na Prahu. Dochází zde k nejdynamičtějšímu rozvoji bydlení i ekonomiky v rámci kraje. Obyvatelstvo vykazuje příznivé charakteristiky z hlediska přírůstku obyvatel, stáří obyvatel, vzdělanosti. Probíhá zde intenzivní výstavba zejména rodinných domů v návaznosti na stávající sídla, ale i zakládání nových „satelitů“. V prostorech kolem radiál vznikají výrobní, logistická, obchodní i zábavní centra. V tomto území se realizují jak radiální dopravní vazby do hlavního města, tak tangenciální a okružní vazby v prstenci okolo. Tento systém by měl být výkonný a přitom

neznehodnocovat navazující obytné a přírodní prostředí. Suburbánní příměstský prostor by měl být současně prostorem pro rekreaci obyvatel celého metropolitního areálu.

kÚAP konstatují, že v příměstském pražském území je nejvíce ohrožen vyvážený rozvoj s ohledem na tři hlavní pilíře udržitelného rozvoje území. Rychlý hospodářský rozvoj není dostatečně koordinován (chybí nástroj). Rozvoj sociálních podmínek za ekonomickým rozvojem z toho důvodu zaostává. Podmínky pro příznivé životní prostředí jsou ohroženy, a to i v lokalitách s nadprůměrným krajinným potenciálem.

Pro městys Zápy kÚAP stanovují problémy k řešení pro územní plánování stanovené v rámci rozboru udržitelného rozvoje území Středočeského kraje:

- a) posílení odpovídajících nižších center osídlení v příměstském území Prahy schopných saturovat potřeby vlastních obyvatel i spádového území;
- b) zlepšení kooperace blízkých měst či obcí, zejména těch, které jsou téměř územně propojeny (Brandýs n/L. – Zápy);
- c) podpora cestovního ruchu zejména ve vybraných oblastech tak, aby se zlepšovala infrastruktura tohoto území a mohly být rozvíjeny tradiční i nové formy cestovního ruchu;
- d) řešení problematiky každodenní a krátkodobé rekreace v příměstském pražském prostoru;
- e) vymezovat cyklostezky v souladu s koncepcí, zvážit, zda je třeba vymezovat cyklotrasy vedoucí po silnicích, vytvářet podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy – nejen rekreační, a to výstavbou vhodných cyklostezek a potřebné vybavenosti (např. odstavné plochy pro bicykly u cílových míst, včetně stanic kolejové dopravy);
- f) chránit krajinu s jejími přírodními a kulturními dominantami a tradiční strukturou;
- g) podporovat opatření vedoucí k zadržení vody v krajině, obnově vodního režimu;
- h) důsledně uplatňovat prostupnost krajiny jako podmínku tvorby a schvalování územního plánu, zohlednit migrační koridory pro vysokou zvěř;
- i) doplnit chybějící či nevyhovující součásti ÚSES na základě Studie ÚSES Středočeského kraje a Aktualizace nadregionálního ÚSES (AOPK);
- j) zapracovat do aZÚR a územních plánů příslušných obcí výsledky studie „Zelené pásy – vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně“ (U-24 s.r.o, 2009).

4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

4.1. POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje ČR je celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů a současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů ČR v rámci územního rozvoje Evropské unie.

Vláda ČR schválila dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Politiku územního rozvoje ČR, dne 15. 4. 2015 byla pak tato politika usnesením č. 276 aktualizována. Politika územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1 (dále jen „aPÚR“) definuje rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a především republikové priority územního plánování. V rámci priorit jsou formulovány požadavky na území krajů a obcí, které jsou rozpracovány v rámci územně plánovací dokumentace. Uplatňováním republikových priorit v oblasti územního plánování se sleduje cíl zajistit udržitelný rozvoj území republiky, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Území městyse Zápy spadá dle aPÚR do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Toto území je ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy – SOKP (Pražský okruh), připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Pro rozvojovou oblast OB1 aPÚR stanovuje následující úkoly územního plánování:

- a) pořídit územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury;
- b) koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje;
- c) pořídit územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj.

Území městyse Zápy není dle aPÚR zařazeno v žádné specifické oblasti s problémy z hlediska udržitelného rozvoje území. Zároveň územím prochází trasa jednoho nadřazeného multimodálního koridoru, konkrétně ropovodu Družba.

aPÚR stanovuje celorepublikově celkem 18 rozvojových priorit (priorita 14 – 32, včetně priorit 14a, 16a, 20a a 24a). Priority jsou vypsané *kurzívou se šedým zvýrazněním* a poté je popsáno, jakým způsobem jsou zohledněny v platném Územním plánu po změnách. Podtržena jsou doporučení k zapracování do ÚPD.

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

Hodnoty celého území jsou platnou ÚPD chráněny pomocí stanovení návrhu funkčního využití ploch a regulačních podmínek. Přírodní jsou navíc chráněny vymezením lokálního ÚSES. Nedostatky vykazuje prostupnost krajiny především v nivě zelenečského potoka. Vyváženost tří pilířů udržitelného rozvoje území vykazuje nedostatky (viz kapitola 3) a ÚPD by tedy měla navrhnout kroky za účelem vylepšení tohoto stavu.

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

Tato priorita je v ÚPD ošetřena způsobem vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině. Zápy se nacházejí v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, pro kterou je postupné rozšiřování zastavitelných ploch charakteristické. Z těchto důvodů se domníváme, že ochrana primárního sektoru je v přímém střetu se suburbanizačními procesy v oblasti OB1. Je třeba hledat vyvážený stav s ohledem na potřeby městyse a pilíře udržitelného rozvoje.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Problémy sociální segregace zatím nebyly zaznamenány, je třeba dbát na propojení starých a nově zastavěných lokalit vhodnými veřejnými prostranstvími, takovými, aby přispívaly ke zlepšování sociální soudržnosti.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Stanovená urbanistická koncepce je více než 15 let stará. Je potřeba celé řešení územního rozvoje městyse nově prověřit, zejména s ohledem na komplexnost řešení.

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

Vzhledem k vymezení zastavitelných ploch blízko hranic se sousedními obcemi je třeba zvážit jejich koordinaci. Doporučujeme doplnit data v případných průzkumech a rozborech k novému územnímu plánu.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Městys Zápy se nachází v zázemí hospodářsky velmi silného regionu okolí Prahy a nedaleko města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. V obci je vymezeno dostatečné množství ploch pro výrobu a skladování. Pro posílení hospodářské stability je připuštěna drobná výroba a služby i v některých ostatních plochách s rozdílným způsobem využití. Rozvoj počtu obyvatel musí být průběžně doplňován vytvářením podmínek pro vznik nových pracovních příležitostí v obci.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

ÚPD respektuje historicky dané rozdělení městyse na dvě centra v Zápech a Ostrově. V rámci průzkumů a rozběrů je potřeba prověřit a dále zlepšovat napojení na Brandýs nad Labem-Starou Boleslav např. v oblasti cyklistické dopravy.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Na území městyse se nenachází žádné rozsáhlé problémové plochy brownfields. Extravilán je chráněn dostatečně. Doporučujeme zlepšit prostupnost zeleně okolo Zelenečského potoka. Pro území Zápy byl vyhotoven projekt komplexních pozemkových úprav firmou LANDINFO, spol. s r. o. a zároveň došlo k jeho částečné realizaci především v oblasti vodohospodářských a protipovodňových opatření. Poznatky z platného plánu společných zařízení doporučujeme v co nejvyšší míře zohlednit v ÚPD.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany

zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Rozvojové záměry jsou v oblasti umísťovány s ohledem na charakter krajiny, plochy nerušící výroby a komerce jsou navrženy u sjezdu z dálnice D10. Veřejné zájmy v oblasti přírody jsou chráněny především vymezením plánu ÚSES a další obecnou ochranou. ÚPD je třeba upravit s ohledem na krajinné typy vymezené v aZÚR. Je třeba posílit přírodní pilíř udržitelného rozvoje území. Doporučujeme koordinaci krajiny např. pomocí územní studie.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Je potřeba prověřit zda funkčnost ÚSES po všech změnách Územního plánu není omezena a zajistit zlepšení podmínek prostupnosti v celém území, zejména okolo Zelenečského potoka. Dále doporučujeme zajistit lepší prostupnost a větší kvalitu prostorů pro pěší a cyklisty a vyřešit současné i budoucí zatížení obytných prostor městyse vlivy dopravy.

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

Doporučujeme prověřit systém sídelní zeleně městyse, konkrétněji jeho současnou funkčnost a návaznost a případně ho přepracovat s ohledem na platné Změny č. 1, 2, 3 a 4. Je nutné koordinovat zelené plochy s územní studií Zelené pásy Středočeského kraje.

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

Tato priorita není v platné ÚPD zohledněna. Je třeba hledat vhodná řešení v oblasti cestovního ruchu a turistiky v návaznosti na okolní obce. Minimálně by v rámci řešení měly být vymezeny stávající a navrhované cyklostezky a cyklotrasy v souladu s generem cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje. Skutečný potenciál obce je v tomto směru zcela nevyužitý.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a kvalitněji dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních

účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Dostupnost městyse je velmi dobrá díky poloze sídla nedaleko dálnice D10. Silnice II/101 je velkým zdrojem hluku a znečištění kvůli její přetíženosti. Je nutně potřeba prověřit koncepci dopravní infrastruktury kvůli svému stáří.

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

Dostupnost území silniční infrastrukturou je nadstandartní. Je třeba sledovat, prověřovat, vyhodnocovat a řešit ochranu veřejného zdraví. Doporučujeme prověřit trasování cyklostezky směrem na Brandýs nad Labem-Starou Boleslav s ohledem na vydaný generel od Středočeského kraje.

(24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Netýká se území městyse, neboť zde podle dostupných podkladů nedochází dlouhodobě k překračování limitů.

(25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

V reakci na povodně z května 1996 byla pro městys zpracována studie protipovodňových opatření, která byla zohledněna v ÚPD i v projektu komplexních pozemkových úprav. Návrh plánu ÚSES, který slouží částečně jako protierozní opatření, byl konzultován s projektanty pozemkových úprav. Samotný územní plán navrhuje opatření pro minimalizaci následků eroze. Přesto s ohledem na stáří Územní plánu doporučujeme celkovou revizi v oblasti ochrany před přírodními katastrofami se zaměřením na potenciální vlivy vodní eroze na zastavitelné plochy.

(26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Je potřeba prověřit nejnovější záplavová území okolo Zelenečského potoka a jejich případný zásah do zastavitelných ploch dle platné ÚPD.

(27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Dopravní dostupnost obce je díky dálnici D10 velmi dobrá a není potřeba ji dále vylepšovat. Síť technické infrastruktury jsou využívány efektivně.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Je třeba prověřit potřeby veřejné infrastruktury s ohledem na vymezené zastavitelné plochy, případně zvážit pořízení územních studií pro tyto lokality.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Je třeba prověřit možnosti veřejné infrastruktury s ohledem na návaznosti Pražské integrované dopravy, železnice, busu a cyklistické dopravy.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Technická infrastruktura byla v původním Územním plánu řešena dostatečně. Od té doby ovšem nedošlo k aktualizaci této koncepce, a proto doporučujeme její podobu ověřit s ohledem na navržené změny v území.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

S ohledem na charakter obce a její rozsah se nepředpokládá plošně výrazné uplatňování obnovitelných zdrojů energie. Lokální využití není omežováno. Vzhledem k dlouhé době, která uplynula od vytvoření koncepce Územního plánu, je vhodné tuto prioritu prověřit.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

V Zápech se nenacházejí v tomto smyslu znevýhodněné lokality.

4.2. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÁ KRAJEM

Pro území městyse Zápy jsou jedinou územně plánovací dokumentací vydanou krajem Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1 (dále jen „aZÚR“), momentálně se projednává jejich 2. aktualizace.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011. Dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvo Středočeského kraje vydalo usnesením č. 007-18/2015/ZK jejich 1. aktualizaci.

Severní část městyse Zápy patří dle aZÚR do krajiny sídelní (S23). aZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

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

Jižní část městyse Zápy patří dle aZÚR do krajiny příměstské (U21). aZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

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

aZÚR v území vymezuje čtyři záměry nadmístního významu, které musí být v ÚPD zohledněny a dále zpřesněny.

DRUH ZÁMĚRU	OZNAČENÍ	SPECIFIKACE
doprava	D063	Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) obchvat Brandýsa nad Labem a Záp
	D134	Koridor silnice II/245: Zápy, napojení na silnici II/101
technická infrastruktura	E02	Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň)
	R01	Ropovod Družba (přípolož / zkapacitnění v koridoru)

tab. 4 Záměry nadmístního významu; zdroj: aZÚR

Na úrovni Středočeského kraje aZÚR vymezuje 9 priorit pro územní plánování (priorita 01 až 09). Priority jsou vypsány *kurzívou se šedým zvýrazněním* a poté je popsáno, jakým způsobem jsou zohledněny v platném Územním plánu po změnách. Podtrženy jsou doporučení k zapracování do ÚPD.

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Vyváženost tří pilířů udržitelného rozvoje sledují oÚAP, poznatky pro městyse Zápy jsou vypsány v kapitole 3 této Zprávy o uplatňování. Vzhledem ke stáří Územního plánu je potřeba tuto problematiku aktualizovat podle nejnovějších nadřazených územně plánovacích nástrojů.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (pozn. autora: ve znění pozdějších aktualizací) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

Způsob, jakým ÚPD reflektuje aPÚR, je popsán v samostatné kapitole 4.1 této Zprávy o uplatňování. Usnesením č. 110-14/2014/ZK schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 8. 12. 2014 Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje. V rámci generelu jsou zakresleny stávající cyklostezky.

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje: II. hospodářsky slabé regiony: Milovice – Mladá. Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

Tato priorita se netýká městyse Zápý.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.

Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

V případě potřeby možno posilovat za pomoci nástrojů územního plánování vazby na okolní sídla, např. Brandýs nad Labem-Starou Boleslav.

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje (kompletní výčet je vypsán aZÚR).

Je třeba prověřit, zohlednit a případně aktualizovat ÚPD na základě této priority.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Vzhledem ke staří koncepcí Územního plánu doporučujeme koncepci celkově přepracovat a aktualizovat. Nová koncepce zváží důsledky změn na území městyse a navrhne budoucí vývoj směřování.

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

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

c) *intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*

- *poznávací a kongresové turistiky,*
- *cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*
- *vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*
- *rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*
- *krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*

d) *rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);*

e) *na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*

f) *na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;*

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

Pozemkové úpravy pro území městyse byly vyhotoveny k 20. 6. 2001 firmou LANDINFO, spol. s.r.o. K dnešnímu dni byly realizovány prvky z plánu společných zařízení za zhruba 5521 tisíc Kč. V rozvojových oblastech je potřeba prověřit koncepci především s ohledem na dopravní vztahy v území. Dále doporučujeme prověřit turistický potenciál obce, možnosti každodenní rekreace obyvatel, kvalitu veřejných prostranství, návaznosti na okolní krajinu apod.

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.

Městys Zápy se nenachází na území specifické oblasti ani na hranici kraje. Tato priorita se tedy Záp netýká.

(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.

Zápy se přímo nenachází na hranici krajů. Dostupnost obce motorovými vozidly je především z Prahy na velmi vysoké úrovni.

5. PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán vymezuje dostatek zastavitelných ploch, které jsou v současnosti využity pouze z části. Úřad územního plánování neshledává potřebu vymezení nových zastavitelných ploch ani jejich redukcí.

6. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

Součástí této Zprávy o uplatňování není zadání změny Územního plánu. Úřad územního plánování doporučuje, vzhledem k době, která uplynula od návržení koncepce Územního plánu, revidovat celou koncepci územního rozvoje městyse pořízením nového územního plánu.

7. POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k případnému návrhu zadání nového územního plánu posoudí vliv předložené koncepce na udržitelný rozvoj území, životní prostředí a evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Zároveň sdělí případný požadavek dle § 47 odst. 3 stavebního zákona. Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se vyhotovuje podle přílohy č. 5 Vyhlášky.

Ve smyslu doporučení Ministerstva pro místní rozvoj a na základě § 19 odst. 2 stavebního zákona bude uveden i názor pořizovatele na vyhodnocení vlivů sloužící jako podklad pro stanovisko příslušného orgánu. Tento názor bude reagovat na případné podněty na změny v území a posoudí je podle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

8. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO

Součástí této Zprávy o uplatňování není zadání změny Územního plánu.

9. NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH V KAPITOLÁCH 1. AŽ 4. VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování jako příslušný úřad územního plánování doporučuje vyhotovení nového územního plánu pro městyse Zápy. Dle § 188 odst. 1 stavebního zákona současná ÚPD městyse Zápy pozbývá platnosti k 31. prosinci 2020.

10. POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY

Je třeba prověřit v rámci průzkumů a rozborů nového územního plánu.

11. NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Ze Zprávy o uplatňování nevyplývá potřeba aktualizace aZÚR.

12. ZÁVĚREČNÉ DOPORUČENÍ

Především s ohledem na § 188 odst. 1 stavebního zákona doporučujeme městysu pořídit nový územní plán, aby po roce 2020 bylo v území podle čeho rozhodovat. Současná ÚPD městyse funguje relativně dobře a většina výtek úřadu územního plánování vychází z celkové zastaralosti dokumentace. Hlavně je potřeba ÚPD upravit na základě aPÚR, aZÚR, oÚAP a KÚAP, všechny tyto územně plánovací nástroje nebyly v době vydání původního Územního plánu pořízeny a v současnosti je povinnost promítnout je do ÚPD. Dále doporučujeme prověřit celkovou koncepci rozvoje a vyhotovit nové průzkumy a rozborů pro území městyse.