

OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA OBCE ZÁPY

č. 02/2002

o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Zápy

Zastupitelstvo obce Zápy, na základě ustanovení §10 písmeno a) a §84 odst. 2, písmeno i) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení §29, odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, se na svém zasedání, dne 28.5.2002, usneslo vydat tuto obecně závaznou vyhlášku o závazných částech územního plánu sídelního útvaru (obce) Zápy:

ČÁST PRVNÍ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Účel vyhlášky

(1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru (obce) Zápy (dále jen „územní plán“) schváleného Zastupitelstvem obce Zápy usnesením č. 5/99 ze dne 12. 10. 1999 a změny č. 1 tohoto územního plánu, schválené Zastupitelstvem obce Zápy usnesením č. 4/02 ze dne 28. 5. 2002.

(2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území obce Zápy, které obsahují zásady pro uspořádání území, dopravy, občanského a technického vybavení a limity využití území.

(3) Vyhlášky vymezuje plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit a vymezuje územní systém ekologické stability.

Článek 2

Územní rozsah platnosti

Vyhláška platí pro území obce Zápy, které tvoří 3 katastrální území – Zápy, Ostrov a Stránka (dále jen „řešené území“).

ČÁST DRUHÁ

ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A LIMITY JEHO VYUŽITÍ

Článek 3

Závazné regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání řešeného území

(1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání řešeného území obce.

(2) V řešeném území je možno umísťovat stavby a zařízení, povolovat je, povolovat jejich změny a změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území jen v souladu se schválenými regulativy funkčního využití a regulativy prostorového uspořádání území, které jsou součástí této vyhlášky. Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.

(3) Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů a prováděcích předpisů.

(4) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 86 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí).

(5) Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v regulativech funkčního využití území podle této vyhlášky a jsou vymezeny ve výkresu č. 1 - Funkční využití území.

(6) Území obce Zápy se člení na území a plochy:
kategorie polyfunkční:

OV	VŠEOBECNÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
OS	SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
NK	NERUŠÍCÍ VÝROBA A KOMERCE
PS	PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY
SS	ŠKOLSTVÍ, VEŘEJNÁ SPRÁVA
SR	SPORT A REKREACE

kategorie monofunkční:

ZV	ZEMĚDĚLSKÁ ŽIVOČIŠNÁ VÝROBA
TV	TECHNICKÁ VYBAVENOST
LE	LESY
ZA	ZAHRADY
LO	LOUKY A PASTVINY
OP	ORNÁ PŮDA
PA	PARKY
HR	HŘBITOVY
VZ	MIMOLESNÍ VEŘ. PŘÍSTUPNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ
SZ	SADY, ZAHRÁDKY, ZAHR. KOLONIE
ZP	ZELEŇ PŘÍRODNÍ S FUNKCÍ ÚSES
	VODNÍ TOKY A PLOCHY
	ŽELEZNICE A VLEČKY
	SILNIČNÍ DOPRAVA

(7) Pro celé řešené území jsou nepřipustné tyto funkce a jevy:

- skladování toxického odpadu
- velké a střední zdroje plyných a prašných emisí
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody
- výroby a technologie, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace) přesahují hranice areálu

(8) Pro stávající a navrhované zóny s obytnou funkcí jsou dále nepřipustné:

- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích
- aktivity s předpokladem velkého obratu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy

(9) Způsob využití polyfunkčních území je vymezen v následující tabulce, která v průsečíku jednotlivých funkčních zón a různých činností nebo účelových staveb určuje, zda je příslušná činnost v příslušné zóně dominantní (D), vhodná (V), přípustná (P) nebo nepřipustná (N). Přitom platí, že přípustné (P) činnosti nesmí v příslušné zóně plošně převažovat nad funkcemi dominantními a vhodnými. Dominantní činnosti (D) charakterizují hlavní funkční náplň některých smíšených zón. V těchto případech dominantní činnosti musí mít plošně minimálně 40 % zastoupení.

Návrh regulativů a limitů funkčního využití území polyfunkčních zón	VŠEOBECNĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ	SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ	NERUŠÍCÍ VÝROBA A KOMERCE	ÚZEMÍ PRŮMYSLUVÉ VÝROBY A SKLADŮ	ŠKOLSTVÍ, VEŘEJNÁ SPRÁVA	SPORT A REKREACE
	OV	OS	NK	PS	SS	SR
bytové domy	P	P	N	N	N	N
rodinné domy	D	V	N	N	N	N
malá ubytovací zařízení, penziony	V	V	N	N	N	N
turistické a podnikové ubytovny	P	v	P	N	N	P
Hotely	N	p	P	N	N	P
Motely	N	p	P	N	N	P
veřejná tábořiště	N	N	N	N	N	P
stanové tábory	N	N	N	N*	N	P
chaty a domky pro pobytovou rekreaci	N	P	N	N	N	N
ubytovací hostince	P	V	V	N	N	P
mateřské a základní školy, zvláštní školy	P	P	N	N	D	N
střední školy, odborná učiliště	P	P	P	N	D	N
domovy mládeže	P	P	N	N	P	N
základní umělecké školy	P	P	N	N	V	N
dětské domovy	P	P	N	N	P	N
domovy důchodců	P	P	N	N	P	N
domy s pečovatelskou službou	P	P	P	N	P	N
divadla, kina, muzea, galerie, knihovny	P	P	V	N	P	N

Návrh regulativů a limitů funkčního využití území polyfunkčních zón	VŠEOBECNĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ	SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ	NERUŠÍCÍ VÝROBA A KOMERCE	ÚZEMÍ PRŮMYSLUVÉ VÝROBY A SKLADŮ	ŠKOLSTVÍ, VEŘEJNÁ SPRÁVA	SPORT A REKREACE
	OV	OS	NK	PS	SS	SR
letní kina	N	N	N	N	N	P
otevřená zábavní zařízení	N	N	P	N	N	P
kostely a modlitebny	P	P	P	N	P	N
obecní a státní administrativa	P	P	P	N	V	N
poštovní úřady, peněžní ústavy	P	P	P	N	P	N
policejní služebny	P	P	P	N	V	N
požární zbrojnice	N	N	P	P	N	N
zájmové kluby, politické strany, spolky	P	P	P	N	V	P
komerční administrativa	P	P	V	N	N	N
malá privátní zdravotnická zařízení	P	P	P	N	P	N
zdravotní střediska, poliklinika	N	P	N	N	V	N
Lékárny	P	P	P	N	V	N
drobná hřiště pro neorganiz. sport místního významu	V	V	V	P	P	V
otevřená sportoviště	N	N	P	N	P	D
tělocvičny, sport, haly, bazény	N	P	P	P	P	D
obchodní vybavenost místního významu	V	V	D	P	P	V
nerušící služby a provozy	P	P	D	V	N	P
obchodní vybavenost nadmístního významu	N	N	P	P	N	N
služby a provozy s rušícím vlivem na hranici areálu	N	N	N	D	N	N
služby a provozy s velkým obrátem zboží	N	N	P	D	N	N
služby a provozy s velkým obrátem návštěvníků	N	N	P	P	N	P
technické vybavení sloužící potřebám zóny	P	P	P	P	P	P
odstavné plochy a garáže sloužící potřebám zóny	P	P	V	V	V	V
čerpací stanice pohonných hmot	N	P	P	V	N	N
příslušné obslužné a pěší komunikace	V	V	V	V	V	V
užitkové zahrady s chovem drobného zvířectva	P	P	N	N	N	N
rekreační zahrádky bez vazby na bydlení	N	P	N	N	N	P
veřejně přístupná zeleň liniová a plošná	V	V	V	P	V	V
užitková zeleň (sady, školky, zahradnictví)	N	p	P	P	N	N
FUNKCE: D = DOMINANTNÍ						
V = VHODNÁ						
P = PŘÍPUSTNÁ						
N = NEPŘÍPUSTNÁ						

(10) Regulace hmotové struktury (prostorová regulace) slouží k zachování kvality obytného prostředí obce ve smyslu estetickém a krajinářském. Pro stavební činnost, podléhající stavebně správnímu řízení, je předepsána na funkčních plochách určených k zastavění maximální hustota (procento) zastavění pozemku a maximální výška objektu. Hustota zastavění je vyjádřena maximálním procentem možného zastavění pozemku stavebními objekty a minimálním podílem (procentem) zeleně na pozemku. Zbytek využití pozemku mohou tvořit zpevněné plochy. Maximální výška zástavby je dána výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty objektu (hřebene nebo vrcholu sklonité střechy, horní hrany atiky ploché střechy, atp.) a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně sousedícího pozemku, na kterém objekt stojí.

(11) Limity prostorové regulace vymezuje následující tabulka vzhledem k typu funkčního využití území:

funkce	kód	max. hustota zástavby (%)	min. procento zeleně (%)	max. výška nad terénem (m)
všeobecně obyt. území	OV	30	50	9
všeobecně obytné území - lok. 5 „K Toušení“	OV-5	25	60	9
smíšené obytné území	OS	40	40	10
neruš.výroba a komerce	NK	40	30	9
prům. výroba a sklady	PS	40	30	12 / 15.5 *)
zeměděl. živoč. výroba	ZV	40	30	10
školy, veřejná správa	SS	30	50	12
sport a rekreace	SR	20	50	7
techn. a komunální vyb.	TV	50	30	8

*) Vyšší hodnota platí pro území průmyslové zóny Zápská (od silnice 1/10 směrem k Brandýsu). Pro území na opačné straně silnice 1/10, navazující na zastavěnou část obce Zápy, platí hodnota nižší.

(12) Stanovení maximálních výšek se nevztahuje na významné budovy a speciální zařízení, jako např. speciální technologická zařízení, komíny, stožáry, tribuny ap., ale jejich umístění a začlenění do území musí být prokázáno urbanistickými nebo architektonickými studii včetně zákresu do fotografií.

(13) V částech historické zástavby obce bude podle požadavku odd. kultury RRR OkÚ Praha východ při posuzování stavebních a demoličních záměrů brán zvláštní zřetel na zachování historické, architektonické a urbanistické hodnoty prostředí. Podle konkrétních podmínek budou uplatňovány následující principy:

- nebudou demolovány stávající historicky nebo architektonicky hodnotné objekty
- nebude měněna původní hmota objektů
- fasády budou opravovány se zachováním původního architektonického členění
- střešní krytiny z klasických pálených materiálů v cihlově červené barvě
- zdůraznit hodnoty původní části zástavby návsi v Zápech a Ostrově
- zachovat poměr zástavby a nezastavěných pozemků (zahrad)
- novostavby budou opatřeny sedlovými nebo valbovými střechami o sklonu min. 35°
- barva omítek bude odpovídat místním zvyklostem

Obecní úřad nebo stavební úřad může požádat v nejasných nebo sporných případech orgán památkové ochrany o individuální posouzení a stanovení závazných stavebních regulativů.

Článek 4 **Zvláštní požadavky na využití území**

(1) Výstavba v ochranných pásmech komunikací a liniových staveb technické infrastruktury podléhá stanoviskům správců komunikací a zařízení.

(2) Výstavba v zátopovém území Labe (vymezeno hranicí Q100) podléhá rozhodnutí Okresního úřadu Praha - východ, referátu životního prostředí, který je vodohospodářským orgánem. K umístování a povolování staveb v zátopovém území se dále vyjadřuje správce toku - Povodí Labe. Kolem všech potoků je dále nutno zachovat volný a nezastavěný pruh ochranného pásma ve vzdal. min. 15m od břehové čáry. Výjimky může v odůvodněných případech povolit vodohospodářský orgán.

(3) Celé řešené území obce Zápy je ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů územím s archeologickými nálezy. Veškeré stavby, při nichž dochází k zemním pracím, podléhají stanovisku AV ČR - Archeologického ústavu, Letenská 4, Praha 1, který stanoví bližší podmínky, t.j. zejména povinnost ohlásit včas provedení zemních prací, umožnění záchranného archeologického průzkumu (bude-li nařízen) a obecnou povinnost ohlášení náhodných archeologických nálezů.

(4) Úpravy, změny využití a výstavba v bezprostřední blízkosti chráněných kulturně historických staveb podléhá vyjádření Okresního úřadu Praha - východ, referátu regionálního rozvoje, oddělení kultury. Chráněné kulturně historické stavby jsou uvedeny v kap. 13 textové části územního plánu a ve výkresu č. 1.

(5) Na základě požadavku okresního hygienika bude projektová dokumentace pro ÚŘ staveb chráněných objektů v lokalitách, kde lze předpokládat zvýšený dopravní hluk (blízkost frekventovaných komunikací) obsahovat hlukovou studii hluku ve venkovním prostředí v místě budoucích staveb, s případným návrhem protihlukových opatření. S touto podmínkou budou prokazatelně seznámeni investoři.

Článek 5 **Územní systém ekologické stability a ochrana přírody**

(1) Územní systém ekologické stability (dále „ÚSES“) je graficky vymezen ve formě plánu ÚSES ve výkresu č. 6 a popsán v kapitole 11 textové části návrhu územního plánu. Ve výkresu č. 1 (Funkční využití území) je vymezeno území pro ÚSES jako funkční plocha ZP - zeleň přírodní s funkcí ÚSES. Pro jeho ochranu platí ustanovení zvláštních předpisů - zejm. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb.

(2) V časové vazbě na návrh zastavěných a zpevněných ploch v řešeném území budou přijata opatření pro zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu.

(3) Nesmí být kácena významná krajínotvorná zeleň.

(4) Vodoteče nesmějí být zatrubňovány, s výjimkou křížení s komunikacemi při zajištění dostatečného průtočného profilu.

ČÁST TŘETÍ VEŘEJNĚ

PROSPĚŠNÉ STAVBY

Článek 6 Veřejně

prospěšné stavby

(1) Seznam ploch pro nově navržené veřejně prospěšné stavby:
stavby nadmístního významu:

1. přeložka silnice 11/101 mezi Zápy a Ostrovem
2. přeložka silnice 11/101 a 11/610 mezi Zápy a Brandýsem n. Lab.
3. přeložka trasy vzdušného vedení VN Toušeň - Brandýs n.L.
4. souběžné vedení nového řadu tranzitního plynovodu
5. rekonstrukce ropovodu „Družba“ včetně nového spojového kabelu
6. přeložka ropovodu DN 300

stavby místního významu:

7. místní přeložka silnice 111/10160 Zápy - Kabelín
8. pěší a cyklistická stezka Zápy - Brandýs n. Lab.
9. optický kabel Brandýs - Zápy
10. kabely VN elektrorozvodů
11. kabelové trafostanice

Číslování odpovídá grafické identifikaci podle výkresu č. 8 návrhu územního plánu. Seznam je rovněž obsažen v kapitole č. 15 textové části. Do seznamu veřejně prospěšných staveb patří dále stavby zakreslené pouze ve výkresech speciálních profesí (vodní hospodářství, energetika, spoje) a ostatní stavby:

- dokončení veřejné vodovodní sítě
- dostavba kanalizační sítě a čistírny odpadních vod
- stavby související s úpravou vodních toků a protipovodňové zábrany
- STL plynovodní přípojka od Toušeně a distribuční rozvod zemního plynu v obci
- rekonstrukce a výstavba místní telekomunikační sítě
- rekonstrukce a výstavba elektrorozvodů NN a veřejného osvětlení

(2) Vymezení ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) a c) stavebního zákona, pokud nebude dosaženo řešení majetkoprávních vztahů dohodou nebo jiným způsobem. *

Článek 8 **Zrušovací**

ustanovení

Tato obecně závazná vyhláška ruší vyhlášku č.1/99 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Zápy, schválenou, dne 12.10.1999, Obecním zastupitelstvem obce Zápy.

Článek

10

Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 15.6.2002 a platí na dobu neurčitou. Její platnost může být zrušena pouze novou vyhláškou ke změnám a doplňkům schváleného územního plánu, nebo k nově schválenému územnímu plánu obce.

V Zápech dne 28.5.2002