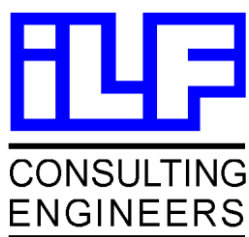


Územní plán sídelního útvaru

Z Á P Y

okres Praha - východ

ČISTOPIS NÁVRHU



č. projektu ILF: 1233

datum zpracování: září 1999

POŘIZOVATEL A OBJEDNATEL:

Obec Zápy, Zápy 71, 250 01 Brandýs n. L.
zastoupená starostou obce p. Josefem Martinicem

NADŘÍZENÝ ORGÁN POŘIZOVATELE:

Referát regionálního rozvoje Okresního úřadu Praha - východ,
nám. Republiky 3, Praha 1
zastoupený vedoucí referátu Ing. Hanou Kameníkovou

ZPRACOVATEL:

ILF Consulting Engineers Praha, s.r.o., Sazečská 8, 108 25 Praha 10
zastoupený jednatelem Dipl.-Ing. Borisem Klementem

ZPRACOVATELÉ PROFESNÍCH ČÁSTÍ:

urbanismus, koordinace:

Ing. arch. Zdeněk Kindl

autorizovaný architekt, č. autorizace 01 564

spolupráce:

Ing. arch. Zuzana Hubrtová

doprava:

Ing. Jiří Tomášek

vodní hospodářství:

Ing. Kateřina Talašová

Ing. Martin Horejš

energetika, telekomunikace:

Václav Perný

krajina, zeleň, ÚSES:

Ing. František Moravec, Příroda s.r.o. Brandýs n. Lab.

ochrana ZPF:

Jarmila Sodomová

demografie, informatika, CAD

Ing. Natálie Bylinská

příprava a digitalizace mapových podkladů:

Ing. Bohumil Rohn

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:

1. Funkční využití území
2. Doprava
3. Vodní hospodářství
4. Energetika
5. Spoje
6. Plán ÚSES
7. Vyhodnocení záborů ZPF
8. Veřejně prospěšné stavby

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

	str.:
1. Úvod	6
1.1. Hlavní cíle územního plánu	
1.2. Dosavadní postup zpracování	
1.3. Změny vyplývající ze souborného stanoviska	
2. Urbanistická koncepce	9
2.1. Charakteristika urbanistické struktury	
2.2. Urbanistická koncepce	
3. Obyvatelstvo, zaměstnanost a bytový fond	13
3.1. Podrobná vývojová řada počtu obyvatel	
3.2. Další údaje ze sčítání r. 1991	
3.3. Trvale obydlené byty podle doby výstavby	
3.4. Prognóza vývoje počtu bytů a obyvatel	
4. Občanská vybavenost	16
4.1. Administrativa	
4.2. Školství	
4.3. Zdravotnictví	
4.4. Kultura	
4.5. Obchod a služby	
4.6. Sport a rekreace	
5. Průmyslová a zemědělská výroba, sklady, výrobní služby	19

(Schema rozmístění a bilance nové bytové výstavby a pracovních příležitostí)

6.	Doprava	21
	6.1. Silniční doprava	
	6.2. Železniční doprava	
	6.3. Hromadná doprava osob	
	6.4. Pěší a cyklistická doprava	
	6.5. Vodní doprava	
7.	Vodní hospodářství	26
	7.1. Zásobování pitnou vodou	
	7.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod	
	7.3. Vodní toky a nádrže	
8.	Energetika	32
	8.1. Zásobování elektrickou energií	
	8.2. Zásobování plynem	
	8.3. Ropovody a produktovody	
9.	Spoje a telekomunikační zařízení	35
	9.1. Místní telekomunikační zařízení	
	9.2. Další telekomunikační zařízení	
	9.3. Dálkové kabely	
10.	Vyhodnocení odnětí ZPF a LPF	37
	10.1. Základní údaje o řešeném území	
	10.2. Podklady, metodický postup zpracování	
	10.3. Tabulky vyhodnocení odnětí ZPF	
11.	Plán ÚSES	40
	11.1. Širší územní vztahy a návaznost na okolní systémy ekologické stability	
	11.2. Popis přírodních podmínek řešeného území	
	11.3. Aktuální stav krajiny a vymezení kostry ekologické stability	
	11.4. Návrh územního systému ekologické stability	
12.	Životní prostředí	49
	12.1. O vzduší	
	12.2. Voda	
	12.3. Odpady	
	12.4. Hluk	
13.	Ochrana kulturních památek	54
14.	Návrh regulativů a limitů funkčního a prostorového využití území	55
	14.1. Regulace funkčního využití	
	14.2. Prostorová regulace	
	14.3. Současně zastavěné a zastavitelné území	
15.	Seznam veřejně prospěšných staveb	62
16.	Doložka CO	63
17.	Závěry a doporučení	65

1. Úvod

1.1. Hlavní cíle územního plánu

Pořízení územně plánovací dokumentace je jedním z hlavních úkolů zastupitelstva obce Zápy. Obec ve smyslu samosprávné územní jednotky vznikla v r. 1991 oddělením od města Brandýs n. L. - Stará Boleslav a zahrnuje území 3 základních sídelních jednotek (katastrálních území): Zápy, Ostrov a Stránka. Tento základní rozvojový dokument, zpracovaný z podnětu obecního zastupitelstva za průběžné součinnosti obce se zpracovatelem a plně z finančních prostředků obce, vyjadřuje územní zájmy obce ve vztahu k okolí, určuje funkční strukturu a regulační podmínky nové zástavby na území obce a tím vytváří podmínky pro rozvoj stavební činnosti. Schválený územní plán se stane důležitou pomůckou pro jednání zástupců obce s investory a stavebníky, s orgány státní správy i současnými vlastníky a uživateli území. Pro místně příslušný stavební úřad v Brandýse n. L. bude schválený územní plán závazným nástrojem usměrňování výstavby podle stavebního zákona.

Za návrhový horizont územního plánu se považuje rok 2010. Územní rozvoj lokalit pro bydlení není vázán tímto časovým horizontem do lokalit návrhových a výhledových. Všechny lokality jsou chápány jako návrhové vzhledem k tomu, že jejich konkrétní využitelnost a postup výstavby budou záviset na záměrech majitelů a vývoji zájmu o bydlení v těchto prostorech. Celkově jsou územním plánem rezervovány plochy (včetně proluk v současné zástavbě) pro rozvoj bydlení (výhradně formou rodinných domů) pro cca 90 - 100 nových rodinných domů (v závislosti na hustotě zástavby). Pro návrhové období (rok 2010) je reálné využití těchto ploch zhruba z 1/3 až 1/2. Zbytek ploch reprezentuje maximální reálnou velikost sídelního útvaru pro dlouhodobý výhled. Z hlediska počtu obyvatel je při úplném využití nabízených ploch pro bydlení reálný nárůst o cca 250 obyvatel. Z dnešních 550 obyvatel může tedy obec výhledově dosáhnout max. 800 obyvatel za předpokladu očekávaného trendu rostoucího počtu obyvatel v sídlech Pražského regionu a odpovídajícího rozvoje dalších, zejm. podnikatelských činností v obci. Pro tyto hodnoty je třeba dimenzovat inženýrské sítě a výhledové bilance potřeb.

Podmínkou pro navrhovaný trend rozvoje obce je tedy nejen dostatečná nabídka ploch pro bydlení, vybavenost, rekreaci a podnikatelské aktivity, obsažená ve schválené územně plánovací dokumentaci, ale především možnost napojení na systémy technické infrastruktury. Kvalitní napojení na dopravní infrastrukturu již existuje (mimoúrovňová křižovatka silnic I/10 a II/101), zásobování vodou z veřejného vodovodu je prakticky dokončeno, kanalizace je v realizaci. Plynofikace je v projektové přípravě a je relativně snadno dosažitelná. Za předpokladu včasného zpracování a schválení územní dokumentace je možné zachytit současný zájem investorů v okolí Prahy a s jejich přispěním dobudovat technickou infrastrukturu obce. Hospodářské oživení je podmínkou k tvorbě finančních zdrojů a tím i k tvorbě hodnot ekologických, estetických a kulturních.

1.2. Dosavadní postup zpracování

Koncept územního plánu sídelního útvaru Zápy byl zpracován v červnu 1993 na základě zpracovaných průzkumů a rozborů a „územních a hospodářských zásad“, schválených Obecním zastupitelstvem v Zápech v říjnu 1992. V lednu 1994 byl zpracován dodatek ke konceptu, prověřující další varianty dopravního řešení (okolí stávající křižovatky silnic R10 a II/101), zejm. ve vztahu k současně zpracovávanému územnímu plánu Brandýsa n. Lab. - Staré Boleslavi. Následovala dlouhá fáze projednávání a shromažďování stanovisek u pořizovatele dokumentace, kterým je Okresní úřad Praha - východ, referát regionálního rozvoje. Úplný soubor stanovisek ke konceptu územního plánu se pořizovateli podařilo shromáždit až koncem roku 1995. Mezitím došlo k řadě změn, které způsobily, že původní koncept i jeho dodatek ztratil na aktuálnosti a zastupitelstvo obce se rozhodlo pořídit nový, aktualizovaný koncept územního plánu. Tento aktualizovaný koncept byl dokončen v červnu 1996. Změny se týkaly opět dopravního řešení (přeložky silnice II/101 včetně křižovatky s R10), funkčního využití některých ploch (např. areálu živočišné výroby ZD Brandýs n. L.) a postupu prací a přípravy technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, plyn). Nové dopravní řešení bylo ovlivněno jednak širší (regionální) koncepcí (návaznost na tehdy zpracovávaný koncept územního plánu Prahy s tzv. regionální variantou silničního okruhu), jednak neprůchodností původní stopy přeložky silnice II/101 v prostoru mezi zastavěnou částí Záp a Ostrova, danou ochranným pásmem ropovodu DN 300. Tohoto i dalších údolních prostorů se týkala omezení, vyplývající z nebezpečí záplav, které se výrazně projevilo při náhlé povodni v květnu 1996.

1.3. Změny vyplývající ze souborného stanoviska

Vlivem obtížného obstarávání stanovisek neopomenutelných orgánů a vlivem dalších změn vnějších podmínek (návazností na nadřazené koncepce a řešení sousedních území) bylo možné vypracovat a schválit souborné stanovisko k aktualizovanému konceptu až počátkem roku 1998. Nové závažné vstupní podmínky, které ovlivňují zpracovaný návrh územního plánu oproti konceptu, jsou tyto:

- projednání konceptu a schválení souborného stanoviska k územnímu plánu hl. m. Prahy, kde byla zamítnuta tzv. regionální varianta silničního okruhu

Následným jednáním se zástupci ŘSD ČR byla tato trasa v řešeném území posunuta do výhledové a pouze alternativní územní rezervy bez vazby na závaznou část územního plánu. Správce ropovodu DN 300 (MERO ČR) následně změnil stanovisko o nepřeložitelnosti tohoto zařízení z prostoru mezi Ostrovem a Zápy, čímž bylo umožněno po dohodě s obcí navrhnout touto stopou místní přeložku silnice II/101 jako jedinou reálnou alternativu řešení svízelné dopravní situace. Vyvolanou investicí této akce bude přeložka zmíněného ropovodu. Technickým řešením této akce, včetně detailů důležitých pro získání podpory obce této státní investici, se zabývala Podrobná technická studie přeložky silnice II/101 v Zápech, zpracovaná na objednávku Ředitelství silnic a dálnic ČR a dokončená v listopadu 1997. Teprve na jejím základě mohlo být dokončeno a schváleno souborné stanovisko k územnímu plánu.

- záměry rozvoje průmyslové zóny Zápská v k. ú. Brandýs n. Lab. s potřebou přeložky tras VN elektrorozvodů a stabilizace trasy definitivní přeložky silnice II/101 mezi Zápy a Brandýsem n. L. v koordinaci územních plánů obou obcí

V rámci této koordinace proběhlo několik jednání se zástupci Brandýsa n. L. a zpracovateli jeho územního plánu. Poté byla navržena trasa zmíněné komunikace, která bude po schválení ÚP obce Zápy zapracována do změn a doplňků ÚP Brandýsa n. Lab. Uvedená trasa byla jako koncepčně přijatelné řešení projednána v radě zastupitelstva města Brandýs n. L. Tato komunikace zároveň vymezuje budoucí rozsah průmyslové zóny Zápská, přičemž její část na k. ú. Zápy se stane její

organickou součástí. Obec Zápý tak bude rovnoprávným partnerem s městem Brandýs n. L. v otázkách územní a investorské přípravy a výstavby průmyslové zóny.

- zpracovanou koncepcí regionálního ÚSES byly definitivně stanoveny nadřazené požadavky na zpracování plánu ÚSES v rámci ÚP obce Zápý

S konečnou platností byl zrušen záměr na vedení regionálního biokoridoru podél Zelenečského potoka, touto stopou je nyní veden pouze biokoridor lokální. Tato skutečnost umožňuje bezkonfliktní návrh dostavby některých lokalit uvnitř zastavěného území obce.

2. Urbanistická koncepce

2.1. Charakteristika urbanistické struktury

Obec Zápý 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. Zápý leží v takto typicky členité poloze na svazích nad soutokem Ostrovského a Zelenečského potoka.

Dalším typickým znakem venkovského sídla, ležícího v severním segmentu Pražského regionu, je celková zchátralost stavebního fondu. Řada objektů, zejména bývalých zemědělských usedlostí, je značně zdevastována a rekonstrukce nebo modernizace starších obytných domů postupují velmi pomalu. Údržba objektů pro rekreační účely, uplatňující se výrazně v území jižně od Prahy, není vzhledem k minimální rekreační hodnotě krajiny v bezprostředním okolí obce příliš zajímavá.

V urbanistické struktuře obce je dodnes jasně patrné členění na 3 původně samostatné a izolované jednotky: Zápý, Ostrov a Stránku. Zápý a Stránka jsou již

prakticky srostlé a jejich katastrální i urbanistickou hranici tvoří Ostrovský potok. 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 ropovodu. 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.

Značnou část zastavěného území obce tvoří areál zemědělského družstva, který svými objekty přesahuje historické měřítko zástavby obce.

2.2. Urbanistická koncepce

Návrh urbanistické koncepce rozvoje sídelního útvaru Zápy vychází z optimalizace funkčního a kompozičního (estetického) uspořádání území. Nástroje postupného přibližování k tomuto stavu jsou především v usměrňování stavební činnosti v území (např. zemědělské výroby, likvidace odpadů atd.), údržba a výsadba zeleně apod.

Z hlediska funkčního uspořádání je do značné míry určující řešení silniční dopravy, popsané a zdůvodněné v samostatné kapitole. Přeložka silnice II/101 i navrhované napojení sítě silnic III. třídy a místních komunikací na nadřazený silniční systém výrazně ovlivňuje vymezení a funkční uspořádání nových ploch vhodných pro výstavbu. V zónování funkčních ploch je uplatněn princip koncentrace obytných

funkcí do center jednotlivých sídelních jednotek, v okolí jader se uplatňují převážně smíšené obytné funkce s možností doplňkových (výrobních a komerčních) podnikatelských činností bez škodlivého vlivu na obytnou funkci. Na okrajích zástavby jsou vymezeny plochy pro rozvoj kapacitních výrobních (průmyslových a zemědělských), skladových a obchodních funkcí, které tvoří izolační pás mezi obytnou zástavbou a nadřazenými silničními tahy silnic I/10 a II/101.

Nejcennější plochy pro rozvoj bydlení všeobecného typu jsou na části pozemku č. 57/1 v prostoru vymezeném horní hranou údolí Ostrovského potoka, okrajem stávající zástavby Stránky a navrhovanou trasou místní přeložky silnice II/101. Je zde vytvořena plocha pro výstavbu cca 15 rodinných domů. Další max. 2 RD lze umístit na opačné straně silnice v návaznosti na okraj zástavby Ostrova.

Další plochou pro výstavbu rodinných domů je zahrada parc. č. 43/1 v centru Záp pro výstavbu 4 RD s nutností zajištění přístupové komunikace. V podobné poloze uvnitř zástavby je navržena výstavba cca 5 RD na části tzv. školní zahrady.

V návaznosti na bytové domy u hřbitova (východní okraj zástavby - parc. č. 153/2) se připravuje výstavba 3 RD, lokalita umožňuje výstavbu dalších cca 5 RD.

Na severním okraji Ostrova jsou navrženy plochy pro všeobecné bydlení zarovnáním hranice současně zastavěného území o celkové kapacitě cca 15 RD.

Ostatní navrhované lokality pro obytnou zástavbu jsou vyznačeny v kategorii „smíšená zóna obytná“, neboť jejich umístění v okrajových prolukách s vazbou na vnější dopravní systém nevyklučuje alternativní umístění areálů pro drobnou výrobu, služby nebo obchod, pokud tyto činnosti nebudou v hygienickém rozporu s prioritní funkcí bydlení. Největší navrhovanou lokalitou tohoto typu funkčního využití je plocha zahrad a ostatních ploch, tvořící zadní část bývalých zemědělských usedlostí mezi zápskou návší a severním okrajem zastavěného území. Menší plochy tohoto typu jsou dále navrženy na severním okraji zástavby u cesty k ČOV, na východním okraji směrem ke hřbitovu, na jižním okraji Ostrova a jako doplnění proluky mezi Zápy a Ostrovem podél budoucí přeložky silnice II/101 (forma bariérových objektů). Celkově lze kapacitu ploch pro smíšené bydlení charakterizovat maximálním ukazatelem 46

rodinných domů s tím, že při vyšším podílu nebytové funkce (nerušící povahy) bude počet bytů (obytných domů) pochopitelně nižší.

Návrh územního plánu vymezuje nové plochy pro rozvoj výroby, výrobních služeb, skladů a velkoobchodu. Tyto plochy jsou umístěny na severním okraji sídla - v okolí stávající mimoúrovňové křižovatky na silnici R10 a částečně též na ploše dnešního (velmi extenzivně využívaného) areálu ZD. Atraktivita těchto ploch z hlediska přímého napojení na hlavní silniční tahy v blízkosti Prahy a Brandýsa n. L. již vyvolává zájem investorů a mohla by se stát impulsem pro rozvoj dalších funkcí obce (technická infrastruktura, bydlení) včetně přínosu z daní do obecního rozpočtu. Velice cennou lokalitou pro podnikatelské záměry je pruh území mezi silnicí II/245 (Brandýs - Lázně Toušeň - Čelákovice) a železniční tratí č. 074 - naproti areálům Prefa a Mosty Brandýs (lokalita je problematická z hlediska zemědělského využívání). Největší rezervu představuje plocha na severním okraji řešeného území, která bezprostředně navazuje na rozsáhlou průmyslovou zónu Brandýs n. L. - Zápská (s využitím její infrastruktury) a je rovněž umístěna na méně kvalitních půdách.

Z hlediska urbanistického začlenění ploch zeleně je respektována zásada maximální ochrany stávající vzrostlé zeleně a jejího doplnění novou výsadbou podle navrženého plánu ÚSES. Zeleň je rovněž využívána pro izolační (protihlukové a protiprachové) funkce mezi obytnými zónami a koridory intenzivní silniční dopravy, resp. zónami pro obtěžující výrobu a sklady. Zelené pásy by rovněž měly oddělovat obytnou zástavbu od lánů orné půdy jako zdroje prachu.

Vzhledem k tomu, že kvalitní orná půda obklopuje zastavěné území obce prakticky ze všech stran, je rekreační využití krajiny minimální (pouze několik úzkých koridorů podél vodotečí). V těchto koridorech by měl být navíc zachován zklidněný režim pro ochranu a podporu přírodních společenstev. Omezenou rekreační funkci by mohly mít plochy vzrostlé zeleně uvnitř zastavěného území (i když jsou převážně v soukromém majetku), zejm. údolí pod Stránkou a okolí vodní nádrže, kam je soustředěna i sportovní vybavenost. Určité rekreační možnosti se zachováním přírodní funkce biokoridoru nabízí údolí Zelenečského potoka směrem ke Kabelínu. Problémem rekreačního využívání údolních poloh podél vodotečí je jejich nedostatečná přístupnost sítí pěších a cykloturistických cest. Jejich navrhované

rozšíření bude v řadě případů podmíněno vyřešením majetkoprávních vztahů (výkupem soukromých pozemků pro veřejné cesty). Přístupnost vodotečí a prostupnost břehů musí být zajištěna m. j. i z důvodu jejich údržby a protipovodňové ochrany.

3. Obyvatelstvo, zaměstnanost a bytový fond

3.1. Podrobná vývojová řada počtu obyvatel

rok	počet obyvatel
1961	468
1970	719
1980	659
1987	560
1991	550

Kromě období 1961-1970 je patrný neustálý pokles počtu obyvatel, nejstrmější v období 1980-1987. V posledních letech se tempo poklesu zpomaluje, počet obyvatel stagnuje.

3.2. Další údaje ze sčítání r. 1991

počet domů celkem	230
počet trvale obydlených domů	171
počet rodinných domů	161
počet bytů celkem	261
počet trvale obydlených bytů (TOB)	201
počet neobydlených bytů	60
počet TOB v rodinných domech	171
% TOB v rodinných domech	85,1
obložnost TOB	2,74

Z těchto údajů je nejzajímavější vysoký podíl neobydlených bytů (téměř 1/4 všech bytů). Souvisí to se značným stářím bytového fondu (viz následující tabulka stáří trvale obydlených bytů) a se zřejmým nezájmem na jeho rekonstrukci a modernizaci pro funkce moderního bydlení. Charakteristický je i prudký pokles bytové výstavby v desetiletí 1981 - 91 oproti období 1971-80.

3.3. Trvale obydlené byty podle doby výstavby

celkem	do 1900	1900-19	1920-45	1946-70	1971-80	1981-91
201	56	27	64	24	21	9
100 %	27,9	13,4	31,8	11,9	10,5	4,5

Při započtení neobydlených bytů, které patří do nejstarších kategorií bytového fondu, je podíl nejstaršího domovního a bytového fondu (doba výstavby do r. 1900) vyšší než 1/3!

3.4. Prognóza vývoje počtu bytů a obyvatel

Prognóza k návrhovému horizontu územního plánu (rok 2010) vychází z předpokladu splnění reálných a žádoucích rozvojových trendů, kterými jsou:

- úplná likvidace kategorie neobydlených bytů jejich postupnou modernizací a rekonstrukcí k trvalému bydlení, popřípadě asanací a novou výstavbou. Možná je i změna funkce k nebytovým účelům, popř. k rekreaci. To by mělo znamenat pokles celkového počtu bytů a nárůst počtu trvale obydlených bytů
- stabilizace a postupný nárůst počtu obyvatel, závisící zejména na nabídce perspektivních pracovních příležitostí v místě a stavu technické infrastruktury
- zastavení poklesu obloženosti stávající obytné zástavby způsobeného stárnutím populace na hodnotě cca 2,7 obyv. / byt. U nové výstavby je reálné počítat s obložeností cca 2,6 obyv. / byt.

Prognóza dalšího vývoje (po r. 2010) vychází z předpokladu rozvoje výrobních a dalších podnikatelských aktivit v obci včetně rozvoje obytné funkce pro denní dojížděku do zaměstnání v Praze. Tomuto trendu odpovídá i nabídka ploch pro bydlení, zejména ve smíšených zónách. Celkově územní plán obsahuje nabídku ploch pro výstavbu max. 90 - 100 nových rodinných domů (mimo stávající obytnou zástavbu). Reálně lze uvažovat s naplněním této nabídky do r. 2010 cca z 1/2, zejm. v závislosti na dokončení kanalizace a plynofikaci obce, v druhé řadě na tvorbě nových pracovních příležitostí. Uvedený maximální rozsah obytné zástavby může být snížen větším podílem nebytové funkce v rámci smíšených obytných zón.

Následující tabulky vyjadřují představu vývoje počtu bytů a obyvatel v návrhovém a výhledovém období. Pojem „stávající“ znamená postavené do r. 1991 (rok posledního sčítání obyvatel, domů a bytů). Pojem „nový“ znamená předpokládanou výstavbu po r. 1991. Zvýšení počtu stávajících trvale obydlených bytů k návrhovému a výhledovému horizontu je dáno předpokládanou rekonstrukcí a zabydlením části dnes neobydlených bytů. Tato kategorie by měla být k návrhovému horizontu zcela zlikvidována (zčásti přesun do kategorie TOB, zčásti využití pro nebytové funkce, event. demolice).

	1991	2010	výhled
stávající TOB (trv. obydlené byty)	201	220	210
stávající neobydlené byty	60	0	0
TOB - nová výstavba (předpoklad)	0	45	90
byty celkem	261	265	300

	1991	2010	výhled
poč. TOB - stáv. zástavba	201	220	210
poč. TOB - nová výstavba		45	96
obložnost - stáv. zástavba	2,74	2,7	2,6
obložnost - nová výstavba		2,6	2,6
poč. obyvatel - stáv. zástavba	550	594	546
poč. obyvatel - nová výstavba		117	250
počet obyvatel celkem	550	711	796

4. Občanská vybavenost

Současný stav nabídky občanské vybavenosti v Zápech lze označit souhrnně za nevyhovující po stránce druhovosti, kapacity i kvality. Vzhledem k vysoké vyjížďce za prací je velká část základních potřeb realizována v místech pracoviště, tedy převážně v Brandýse n. L. a v Praze. Deficit nabídky a cenové konkurence pociťují nejtěživěji občané zaměstnaní v místě a důchodci.

Druhy občanské vybavenosti v nových ekonomických podmínkách je třeba důsledně dělit na zařízení komunální, která doposud zcela nebo převážně spadají pod řízení orgánů státní správy, resp. územních samospráv, a na zařízení komerční, jejichž druhovost, množství a kapacitu není možné ani účelně direktivně plánovat, neboť jsou řízena tržními mechanismy a podnikatelskou aktivitou soukromých subjektů. Územní plán může pro tyto aktivity pouze vytvářet vhodné územní podmínky. Mezi komunální druhy patří obecní a další zastupitelské úřady, pošty, státní školy a zdravotnická zařízení, mezi komerční celá obchodní síť a služby. Těžiště zájmu územního plánu jako nástroje komunální politiky se pohybuje zejména v oblasti komunální vybavenosti. Pro tuto vybavenost je třeba jednoznačně vymezit potřebné plochy a zařadit je do seznamu veřejně prospěšných staveb. Na tyto plochy se pak vztahuje zákonná možnost vyvlastnění (nuceného odprodeje) pozemků nebo omezení vlastnických práv (pokud obec jiné vhodné plochy pro daný účel nevlastní a pokud nedojde ke smluvní dohodě o odprodeji nebo způsobu využívání soukromých pozemků). Bilance ostatních (komerčních) druhů vybavenosti je pro obec i jiné podnikatelské subjekty důležitá při rozhodování o směru a způsobu podnikání.

Územní plán umístění jednotlivých druhů komerční vybavenosti zpravidla neřeší, avšak vymezuje plochy, ve kterých je příslušná činnost vhodná, přípustná nebo nepřípustná. Obchod a služby jsou v konceptu územního plánu Zápy vhodné ve smíšené obytné zóně a v zóně pro nerušící výrobu a komerci. Za určitých předpokladů, daných vyhláškou, jsou přípustné i v monofunkční obytné zóně.

Vzhledem k velikosti obce a jejímu postavení v sídelní struktuře bude v Zápech umístěna pouze základní komunální vybavenost a jako středisko vyšších stupňů vybavenosti bude pro Zápy fungovat zejména město Brandýs n. L., kam spadáje i převažující vyjíždka za prací.

4.1. Administrativa

Obecní úřad, umístěný v objektu školy v Zápech, nemá potřebu dalšího rozšíření nebo přemístění. Pro konání veřejných schůzí je možné využívat sál v hostinci a sokolovnu.

Se zřízením samostatného poštovního úřadu v Zápech se neuvažuje. Obec spadá pod poštu v Brandýse n. L.

4.2. Školství

Veškerá školská vybavenost (mateřská škola a 1. stupeň základní školy) bude i nadále soustředěna do rekonstruovaného objektu školy. Pro potřeby školy je třeba upravit a vybavit i pozemek školní zahrady.

Další stupně vzdělání nabízejí školy v Brandýse n. L., kam musí být organizována autobusová doprava (event. speciální školní autobus). Pro bezpečnější dopravu větších dětí i dospělých do Brandýsa n. L. je navrženo vybudovat podél silnice cyklistickou stezku (viz návrh dopravy).

4.3. Zdravotnictví

V Zápech se nepředpokládá umístění samostatného zdravotnického zařízení ani pro výhledovou velikost sídla. Pro spádovost do základních i nadstavbových zdravotnických zařízení bude platit důsledná volitelnost. Lze však předpokládat naprosto převažující spádovost do zdravotnických zařízení v Brandýse n. L.

4.4. Kultura

Pro potřeby pořádání kulturních a společenských akcí v Zápech prozatím funguje sál v hostinci a sokolovna. Chybí menší pronajímatelné prostory (kluby, politické strany, zájmové organizace) a jiná kulturní zařízení (knihovna, půjčovna videokazet, kompaktních disků apod.). Tyto prostory a zařízení by měly být postaveny a provozovány převážně na komerční bázi, jejich podpora z veřejných zdrojů je věcí politické vůle obce. Pro umístění těchto funkcí územní plán nabízí plochy v nových zónách smíšené obytné zástavby.

Pronájem místností ke kulturním a společenským účelům by měl být spojen s funkcí veřejného stravování v odpovídající kvalitě.

4.5. Obchod a služby

Obchodní nabídka v Zápech je nevyhovující a omezuje se prakticky pouze do jediné prodejny potravinářského zboží.

Kromě možnosti rozšíření této nabídky ve smíšených obytných zónách nabízí územní plán rozsáhlé plochy v zónách pro nerušící výrobu a komerci a v zónách pro výrobu, sklady a obchod s vazbou na silniční dopravu po silnicích I/10 a II/101. Kromě distribučních (velkoobchodních) skladů by zde mohl fungovat prodej rozměrných produktů (nábytek, stavebniny, zemědělské stroje), popřípadě prodej zeleniny a zemědělských výrobků od drobných pěstitelů (tržiště).

Jako zařízení veřejného stravování funguje pouze hostinec „U Bendů“ a výčep u hřiště. Občerstvení v sokolovně (Stránka) je provozováno pouze příležitostně (zábavy apod.). Bývalý hostinec „U školy“ má zřejmě trvale změněnou funkční náplň - je zde provozována truhlárna. Nabídku stravovacích zařízení by bylo vhodné rozšířit

o zařízení vyššího standardu s možností pronajímatelných místností, popř. s využitím pro projíždějící návštěvníky (např. i řidiče kamionů). S tím souvisí i možnost krátkodobého ubytování (přenocování).

4.6. Sport a rekreace

Obytná zástavba Záp stávající i výhledová se skládá z největší části z rodinných domů, obklopených zahrádkami částečně užitkového a částečně rekreačního charakteru. Znamená to, že potřeba veřejných ploch pro krátkodobou rekreaci obyvatel obce je minimální.

Stávající sportovně rekreační areál (hřiště, vodní nádrž) je plošně i kvalitativně dostatečný. Proti toku Zelenečského potoka (nad vodní nádrží) by bylo vhodné upravit plochy veřejné zeleně a zpřístupnit je formou pěší vycházkové stezky.

Územní plán navrhuje nové plochy pro sport (hřiště, dětská hřiště) v lokalitě bytových domů na západním okraji Záp.

5. Průmyslová a zemědělská výroba, sklady, výrobní služby

Obec Zápy má na svém administrativním území velké průmyslové podniky. Je to jednak panelárna „Prefa“ a výrobní betonových mostních segmentů „Mosty Brandýs“. Oba podniky jsou situovány mezi silnicí II/245 Brandýs n. L. - Toušeň a tokem Labe. Mají vazbu na železniční vlečku i na lodní dopravu (zejm. písek). Závod „Mosty“ byl vybudován před cca 15 lety v souvislosti s výstavbou mostu silnice R10 přes Labe.

Uvnitř zastavěného území obce jsou umístěny provozovny drobné průmyslové výroby podniků „Instaplast“ a „Besta“ a truhlárna v býv. hostinci „U školy“. Jejich činnost uvnitř smíšených obytných zón, event. v zóně pro nerušící výrobu a komerci, jak toto území definuje územní plán, musí být posouzena z hlediska vlivu na životní prostředí (hlučnost, exhalace, doprava, likvidace odpadů) a průběžně kontrolována.

Samostatným závažným problémem je existence a provoz areálu živočišné výroby ZD Brandýs n. L. v Zápech, sloužící rovněž pro uskladnění a drobné opravy mechanizace, administrativu a sociální zázemí. Areál je prakticky ze 3 stran obklopen obytnou zástavbou a jeho teoreticky vypočtené ochranné pásmo, vyplývající z jeho (naštěstí nenaplněné) kapacity, zasahuje větší část zastavěného území Záp. Negativní vlivy provozu nejsou pouze ve znečišťování ovzduší (zápach), ale závažnější je znečišťování povrchových a podzemních vod splachováním a vsakováním organického odpadu (močůvky). Z hlediska urbanistického je nevhodné značně extenzivní využívání areálu, který tvoří značnou část zastavěného území obce a měřítko jeho objektů, znehodnocující jakýkoli estetický dojem pohledu prakticky ze všech přístupových tras k obci. Z těchto důvodů bylo již v aktualizovaném konceptu navrženo vymístění tohoto areálu živočišné výroby bez náhrady na území obce s tím, že další areály živočišné výroby ZD Brandýs (Vrábí) mají mnohem lepší územní podmínky pro svůj provoz, event. rozšíření. Na ploše dnešního areálu ZD jsou navrženy funkce výrobní, skladové, komerční a smíšené obytné s novými obslužnými komunikacemi a izolačním pásem zeleně.

Při silnici ke Kabelínu se nacházejí silážní žlaby. Jejich funkce je územně stabilizovaná.

V Zápech prozatím není zájem na výstavbu větších soukromých zemědělských farem. Menší soukromé hospodaření je slučitelné s funkcí „smíšená obytná zóna“, která je vymezena pro stávající i nově navrženou zástavbu (zejména na okrajích zastavěného území) za předpokladu dodržení obecných hygienických předpisů.

Územní plán navrhuje možnosti umístění nových výrobních a skladových podnikatelských aktivit na plochách pro výrobu, výrobní služby a sklady a na plochách pro nerušící výrobu a komerci v závislosti na charakteru činnosti a možném negativním ovlivnění obytného prostředí. Konkrétní provozní a výrobní náplň jednotlivých ploch není územním plánem specifikována, lze předpokládat uplatnění potravinářské výroby, agrochemické výroby, opraven zemědělských strojů, distribuční a prodejní sklady rozměrného zboží apod. Konkrétní záměry je třeba

posuzovat z hledisek vlivu na životní prostředí, zejména hluku a čistoty ovzduší, dále likvidace odpadů, nároků na energii a vodu.

6. Doprava

6.1. Silniční doprava

Administrativním územím obce Zápy procházejí tyto silniční komunikace:

I/10	Praha - Mladá Boleslav
II/101	Brandýs n. L. - Jirny
II/245	Brandýs n. L. - Čelákovice
III/0103	Zápy - Radonice
III/10160	Zápy - Kabelín
III/01011	Zápy - Dřevčice
M.K.	Zápy – Toušeň (bývalá III/10161)

Nejdůležitější liniíovou dopravní závadou je celý průtah silnice II/101 zastavěným územím obce. Podle periodického sčítání dopravy byla v r. 1995 intenzita dopravy na silnici II/101 v extravilánovém úseku Jirny - Zápy 2 459 voz./24hod., z toho 837 vozidel těžkých (více než třetinový podíl těžkých vozidel je vysoce nadprůměrný). Podle modelového zatěžování silniční dopravy, provedeného v rámci konceptu územní prognózy Pražského regionu, činí intenzita dopravy na silnici II/101 v profilu Záp následující hodnoty v závislosti na variantě komunikačního systému a časovém horizontu.

NÁVRHOVÉ A VÝHLEDOVÉ INTENZITY PROVOZU NA SILNICI II/101:

rok, vozidla / varianta

2010	krátká	dlouhá
osobní	9 500	7 700
těžká	1 650	2 350
celkem	11 150	10 050

2020	krátká	dlouhá
osobní	9 200	8 450
těžká	1 950	2 000
celkem	11 150	10 450

pozn. : V současné době je schválen návrh územního plánu Prahy, který předpokládá „dlouhou“ variantu silničního okruhu. Pro jeho definitivní stabilizaci je třeba projednat a schválit územní plán VÚC Pražského regionu, neboť převažující část okruhu prochází mimo území hl. m. Prahy.

Uvedené intenzity dopravy jsou naprosto neslučitelné se stávajícím průběhem silnice II/101 obcí a kladou náročné požadavky i na dvoupruhovou přeložku, vedenou podle dosavadních koncepcí prolukou mezi Zápy a Ostrovem do stávající křižovatky se silnicí R10. Tato trasa z důvodu vlivu na okolní obytnou zástavbu bude vyžadovat odpovídající protihluková opatření.

Řešená přeložka silnice II/101 v Zápech je součástí úseku Zápy - Jirny, který je vzhledem k nevyhovujícímu stávajícímu průběhu dle aktualizovaného plánu výstavby silnic zařazen k zahájení do výstavby v r. 2001. Silnice II/101 jako celek nebyla zařazena do navrhovaného rozsahu silnic I. třídy, které budou mít státem sledovanou prioritu výstavby a údržby. Zůstává tedy jako tzv. Aglomerační okruh ve vybrané síti regionálního významu s funkcí vzájemného propojení větších sídel Pražského regionu, přičemž tranzitní funkce přes tato sídla (např. Brandýs n/Labem) zůstane zanedbatelná. Funkci tranzitního přenosu dálkových vztahů přes Pražský region a distribuci cílových vztahů do regionu a okrajových částí Prahy bude plnit Expresní silniční okruh kolem Prahy, jehož výstavba je z hlediska státní dopravní

koncepce prioritní. Z těchto důvodů není v návrhovém období územních plánů reálná ani výstavba obchvatu silnice II/101 kolem Brandýsa n/Labem. Příprava výstavby přeložky silnice II/101 v Zápech je tedy koncipována jako krátká místní přeložka z návazností na stávající mimoúrovňovou křižovatku na R 10, jejíž poloha a orientace odpovídá významné funkci úseku silnice II/101 Brandýs n/Labem - Zápy jako přivaděče Brandýsa n/Labem na R10 ve směru na Prahu. Návrh předmětného úseku přeložky silnice II/101 je uvažován ve funkční třídě B 1 a v kategorii místní komunikace MS 9/60.

Pro připojení Záp jsou navrženy křižovatky Zápy - sever (rondel), Zápy - střed (se silnicí III/0103) a Zápy – jih (připojení dnešní trasy silnice II/101).

Ve směru na Brandýs n/Labem je za křižovatkou rychlostní silnice R10 a silnice II/101 koncipována okružní křižovatka, od které je navržena další přeložka silnice II/101 jižním obchvatem Brandýsa n. L., lemující rozvojové území průmyslové zóny. Tato trasa byla jako definitivní stopa silnice II/101 potvrzena zúčastněnými orgány a dotčenými obcemi a bude zahrnuta formou změny do územního plánu Brandýsa n. L. – St. Boleslavi. Za křižovatkou se silnicí II/610 navazuje do již územně stabilizované trasy západního obchvatu Brandýsa.

Závady na silnicích III. třídy jsou pouze lokálního charakteru (2 nepřehledné zatáčky na silnici III/0103 v Ostrově). Návrh územního plánu navrhuje v průtahu silnice III/0103 Ostrovem rekonstruovat komunikaci za rybníkem (kolem sanatoria) a v takto vzniklém okruhu (kolem rybníka) zavést jednosměrný provoz.

Pro dopravu těžkých nákladů ze závodů „Prefa“ a „Mosty“ na silnici I/10 je využívána silnice III/10160 s průjezdem přes Zápy, což je rovněž z hlediska bezpečnosti a hygieny nevhodné. Řešení je navrženo ve využití navrhované komunikace, vedené kolem areálu dnešního ZD, s napojením na přeložku II/101 v okružní křižovatce Zápy – sever, která zároveň napojuje silnici III/01011 Zápy - Dřevčice, zajišťující rovněž obsluhu areálu firmy Mercedes.

6.2. Železniční doprava

Okrajem řešeného území prochází železniční trať místního významu č. 074 (Neratovice) - Brandýs n. L. - Čelákovice. Trať zajišťuje zhruba třetinový podíl hromadné přepravy osob mezi Brandýsem n. L. a Čelákovici (2/3 doprava autobusová) a lze jen obtížně předvídat, zda v budoucnu dojde k její „renesanci“ nebo k úplnému zastavení provozu osobní dopravy (jako regionální trať je určena k privatizaci). Pro obec Zápy nemá osobní doprava po této trati prakticky žádný význam. V prostoru Kabelína je územním plánem uvažována územní rezerva pro zřízení nové železniční zastávky pro obyvatele Záp a zejména pro zaměstnance závodů Prefa a Mosty, případně dalších podniků v rozvojové komerční a výrobní zóně.

Z tratě je vyvedena vlečka do podniků „Prefa“ a „Mosty“. Úrovňové křížení této trati se silnicí III/10160 v Kabelíně je dlouhodobě vyhovující vzhledem k nízké intenzitě provozu na železnici i na silniční komunikaci. Pro případ neočekávaného zvýšení intenzity železničního nebo silničního provozu je v prostoru křížení dostatečná rezerva pro vybudování silničního nadjezdu.

6.3. Hromadná doprava osob

V současné době procházejí obcí Zápy tyto pravidelné autobusové linky se zastávkami Zápy a Zápy, Ostrov (provozovatel JUDr. Jan Hofman):

281022	Čelákovice - Brandýs - Zápy - Praha - (Mochov)
281040	Brandýs n. L. - Zápy - Jirny - Úvaly

I nadále návrh územního plánu počítá s nezbytností zachování pravidelné autobusové dopravy ve směrech na Brandýs n. L. a Prahu (zejm. školní a dělnické spoje) a směrem do Jiren a Úval.

6.4. Pěší a cyklistická doprava

V současné době roste a v budoucnu přetrvává značný podíl cyklistické dopravy pro cesty na kratší vzdálenosti (do 5 km), ať již z důvodů ekonomických či zdravotně terapeutických. Dosažitelnost Brandýsa n. L. (školy, zaměstnání), Prefy i Toušeně na kole je ze Záp velmi dobrá. Z důvodů bezpečnosti by bylo velmi vhodné vybudovat podél silnice Záp - Brandýs n. L. samostatnou stezku pro pěší a cyklisty (navazuje na plánovaný systém cyklistických tras v Brandýse n. L.), v místech mostů a křižovatek alespoň vyznačený jízdní pruh.

„Cyklopěší“ komunikace je navržena do podjezdu pod mostním objektem přeložky silnice II/101, vedeným přes údolí Ostrovského potoka.

Řešené administrativní území obce zasahuje na severovýchodním okraji k břehu Labe včetně dálničního přemostění. Vzhledem k vazbě podniků „Prefa“ a „Mosty“ na lodní dopravu nelze zajistit nepřetržitý a bezpečný průchod pěšího a cyklistického rekreačního tahu po levém břehu Labe mezi Brandýsem n. L. a Toušením. Proto je navržena možnost převedení tohoto tahu pěší lávkou, dodatečně upevněnou na mostní konstrukci, na levý břeh Labe. Toto propojení má velký význam pro vztah města Brandýs n. L. s rekreační oblastí dolního Pojizeří.

6.5. Vodní doprava

Řešeného území se dotýká levý břeh středního toku Labe na plavebním stupni Brandýs n. Lab. Řeka Labe je ve smyslu zákona č. 114/1995 Sb. o vnitrozemské plavbě významnou vodní cestou se všemi z toho vyplývajícími důsledky pro její ochranu a rozvoj. V současné době je dosud sledována „Koncepční studie rozvoje středolabské vodní cesty“ (Hydroprojekt Praha, 1978), která je dle správce toku (Povodí Labe a.s. Hradec Králové) doposud platným generelem výhledové úpravy Labe. Tento záměr je dále zpracován v dokumentaci DRS „Rozvoj vodní cesty na Labi“ (leden 1996). Z této dokumentace nevyplývají pro územní plán obce Zápy žádné územní nároky. Břehová čára, tvořící hranici administrativního území obce, patří z větší části do zastavěných areálů podniků Prefa a Stavby mostů a není ve výše uvedených záměrech upravována. Řešeným prostorem přes Labe prochází rovněž mostní objekt čtyřpruhové rychlostní silnice I/10, jehož profil vyhovuje potřebám rozvoje labské vodní cesty.

Na levém břehu Labe jsou pro potřeby podniků Prefa a Stavby mostů k dispozici zařízení pro překládku materiálů. Tato zařízení s vazbou na vlečku i silniční dopravu je možno doporučit i pro potřeby jiných dopravců.

V návaznosti na navrhované pěší a cykloturistické propojení obou labských břehů lávkou přes Labe, zavěšenou na dálniční most silnice R10, je možné v tomto prostoru uvažovat se zřízením přístavní hrany pro osobní rekreační dopravu.

7. Vodní hospodářství

7.1. Zásobování vodou

STAV

Řešeným územím procházejí trasy nadřazené vodovodní soustavy z Káraného do Prahy, na kterou jsou napojeny okolní sídla. Jsou to zejm. tzv. staré káranské řady 2 x 1100mm, na které jsou ve vzdušnickové šachtě „Vysoká mez“

napojeny přivaděče DN 300 do Brandýsa n.L. a Čelákovic - Toušeně. V severní části řešeného území prochází nový řad DN 1600 z Káraného do vodojemů Ládví. Tento řad prochází pod korytem Labe v blízkosti dálničního mostu silnice R10, přes silnici II/245 přechází samostatným potrubním mostem.

Zásobování obce Zápy

V roce 1995 byla vybudována podstatná část veřejné vodovodní sítě z věžového vodojemu v Ostrově o objemu 500 m³. Vodojem je napojen na přípojku ze starých káraných řadů do městských vodojemů Brandýsa n. L. - Staré Boleslavi na Vrábí.

NÁVRH

Jednotlivé lokality navrhované nové zástavby pro bydlení i plochy pro komerci a výrobu, navazující na zastavěné území obce, budou napojeny na stávající vodovodní síť obce.

Projektové dokumentace vodovodu v jednotlivých lokalitách nové zástavby budou zpracovány ve smyru příslušných norem (např. Zásobování požární vodou), z nichž vyplývá rozmístění požárních hydrantů na vodovodních řadech.

Nárůst spotřeby vody pro návrhové období je zřejmý z bilančních výpočtů.

Bilanční výpočty:

Současný stav

V současné době se odebírá dle údajů provozovatele (BRAVAK – Brandýs nad Labem) pouze 0,5 – 1,0 l/s pro 550 obyvatel.

Návrh

Vzhledem k tomu, že specifické spotřeby vody uváděné ve směrnici č. 9 bývalého MLVH nejsou již v současné době reálné, byly pro výpočet potřeby vody stanoveny následující zásady :

Nová obytná zástavba

Specifická potřeba vody	130 l/os/den
Občanská a technická vybavenost	30 l/os/den

Plochy pro komerční a výrobní využití

Průmysl, výroba, sklady	80 l/prac/den
-------------------------	---------------

Zápy

Nové rodinné domy a byty 97 x 2.7 obyv. = 262 obyv.

Nové pracovní příležitosti max. 600 zam.

$$Q_p = 262 \times 160 + 600 \times 80 = 89\,920 \text{ l/d} = 1.04 \text{ l.s}^{-1}$$

$$Q_m = Q_p \times 1.5 = 1.56 \text{ l.s}^{-1}$$

$$Q_h = Q_m \times 1.8 = 2.81 \text{ l.s}^{-1}$$

Průmyslová zóna Zápská – (bude řešena v rámci Brandýsa nad Labem)

Nové pracovní příležitosti max. 510 zam.

$$Q_p = 510 \times 80 = 40\,800 \text{ l/d} = 0.47 \text{ l.s}^{-1}$$

u Prefy

Nové pracovní příležitosti max. 110 zam.

$$Q_p = 110 \times 80 = 8\,800 \text{ l/d} = 0.10 \text{ l.s}^{-1}$$

7.2. Odvádění a likvidace odpadních vod

STAV

V současné době probíhá v obci výstavba kanalizační sítě. Kanalizační síť v Zápech je navržena jako jednotná s oddělovači dešťových vod. Z konfigurace terénu vyplývá nutnost umístění tří čerpacích stanic.

Úseky dešťové kanalizace, které se v obci vyskytují, není možné zapojit do nového systému ani v případě návrhu oddílného systému (neexistuje dokumentace, problematická stavební kvalita). Dešťová kanalizace není rovněž účelná vzhledem k malé rozloze zpevněných ploch, z nichž je voda odváděna.

Současně s výstavbou kanalizace probíhá výstavba ČOV s kapacitou na 800 EO (ekvivalentních obyvatel) s technologií firmy BMTO v.o.s. Liberec na levém břehu Zelenečského potoka. Jedná se o mechanicko-biologickou monoblokovou ČOV s jemnobublinovou aerací a vyrovnávací nádrží na odtoku vyčištěných vod.

V místech, kde ještě není vybudována kanalizace, jsou odpadní vody likvidovány v žumpách a septicích.

NÁVRH

Jednotlivé lokality navrhované nové zástavby pro bydlení i plochy pro komerci a výrobu budou napojeny na právě budovanou kanalizaci obce a svedeny na novou ČOV.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch u rodinných domů zůstanou na vlastních pozemcích. Budou jímány a využity např. na kropení zahrad.

Bilanční výpočty:

Nárůst množství splaškových vod z nově navržených lokalit zástavby :

Zápy

$$Q_{\max} = Q_d / 24 \times k_h = 1.04 \times 2.6 = 2.70 \text{ l.s}^{-1}$$

7.3. Vodní toky a plochy

STAV

Zájmové území patří k úmoří Severního moře, k povodí Labe. Severovýchodní hranice řešeného území vede po levém břehu Labe. Na základě podkladů poskytnutých a.s. Povodí Labe Hradec Králové bylo v situaci vyznačeno zátopové území řeky Labe v rozsahu dle zátopové čáry Q_{100} .

V obci Zápy se stékají 3 potoky. Ze západu přitéká Ostrovský potok, z jihozápadu Svémyslická svodnice, z jihozápadu přitéká Zelenečský potok.

Hydrologické údaje :

1. Zelenečský potok pod Svémyslickou svodnicí – plocha povodí 18,89 km²
2. Zelenečský potok nad Svémyslickou svodnicí – plocha povodí 16,287 km²
3. Svémyslická svodnice pod Ostrovským potokem – plocha povodí 12,383 km²
4. Svémyslická svodnice nad Ostrovským potokem – plocha povodí 9,20 km²
5. Ostrovský potok - plocha povodí 9,20 km²

N-leté průtoky (Q_N) v m³.s⁻¹

N	1	2	5	10	20	50	100
Q_N							
1.	2,0	3,5	5,7	7,7	9,7	12,8	15,4
2.	1,1	2,0	3,2	4,4	5,5	7,2	8,7
3.	1,7	2,9	4,7	6,4	8,1	10,6	12,8
4.	1,4	2,4	3,9	5,3	6,7	8,8	10,6
5.	0,8	1,4	2,2	3,0	3,8	5,0	6,0

Na Ostrovském potoce nad soutokem se Svémyslickou svodnicí je umístěn Návesní (Ostrovský) rybník. Na Zelenečském potoce je vybudována vodní nádrž o výměře cca 0,7 ha. Nádrž má význam retenční (zachycení přívalových dešťů), požární, rekreační a biologický. Přítok je po většinu roku velmi slabý a tomu odpovídá i kvalita vody v nádrži.

NÁVRH

Po povodni, která postihla obec v květnu 1996, byla zpracována studie protipovodňových opatření. K povodni došlo současně v důsledku plošného odtoku z přilehlých polí a povodňovým průtokem v Ostrovském potoce a Svémyslické svodnici. Účelem studie bylo vyhodnocení hydrologických poměrů v povodí, stanovení průtoků, které vyvolávají povodňové situace a navržení technických protipovodňových opatření včetně jejich ekonomického vyhodnocení.

Jsou navržena tato opatření:

- odvedení povrchových vod z lokality Na Stránce pomocí průlehů v kamenném tarasu
- úprava vodních toků v dolní části obce, spočívající především ve zkapacitnění koryta nad a pod propustky, rekonstrukci propustku a úpravě některých přilehlých pozemků
- úprava Návesního rybníka, spočívající v rekonstrukci bezpečnostního přelivu a vypouštěcího zařízení
- poldr na Ostrovském potoce bude vytvořen nasypáním hráze před stávající zemní těleso se vzrostlými stromy
- úprava Svémyslické svodnice, spočívající ve zkapacitnění koryta a rekonstrukci silničního propustku
- úprava rybníka U Hřiště, spočívající v rekonstrukci hráze a jejích bezpečnostních zařízení.

Kromě toho je v návrhu územního plánu obsaženo obnovení dvou menších rybníků na Svémyslické svodnici. Zpřístupnění vodotečí a zachování oboustranného volného manipulačního pruhu je jedním z hlavních úkolů z důvodů jak protipovodňové ochrany, tak rekreační průchodnosti krajiny.

Při realizaci rozvojových záměrů, zejm. na plochách pro nerušící výrobu a komerci, resp. průmyslovou výrobu a sklady, je třeba zajistit, aby nárůstem zpevněných ploch nedošlo k negativnímu ovlivnění odtokových poměrů v tocích.

V souvislosti s plánem ÚSES a projektem souhrnných pozemkových úprav jsou v řešeném území navržena protierozní opatření – rozčlenění ploch orné půdy koridory přírodní zeleně a výsadbou alejí.

8. Energetika

8.1. Zásobování elektrickou energií

Obec Zápy je v současné době napájena z vrchního vedení 22 kV ze stávající rozvodny 110/22 kV v Toušeni. Řešeného území se na jeho severním okraji dotkne připravovaná výstavba nového napaječe (přeložka stávající trasy 22 kV z Toušeně pro Brandýs n. L.) s úpravami směrového vedení podle urbanistického návrhu průmyslové zóny na Zápské ulici. Nové venkovní vedení je navrženo jako dvojvedení, postupně bude zdvojováno i navazující stávající vedení. Součástí návrhu úprav vedení 22 kV je i výstavba nové rozpínací stanice u Zápské ulice v komerční zóně, s novými napájecími kabely od kabelových svodů z přeloženého venkovního vedení. Elektrorozvody v prostoru komerční zony mezi Zápy a Brandýsem n. L. musí být budovány v koordinaci se zamýšlenou zástavbou na obou katastrálních územích.

Stávající napaječ 22 kV pro obec Zápy vedený podél silnice I/10 je vyhovující. V obci je navržena výstavba nových trafostanic a jejich zokruhování pomocí kabelového vedení VN 22 kV. Některé stávající venkovní trafostanice jsou navrženy k výměně za kabelové, stávající venkovní přípojky k nim se zruší a kabelové trafostanice se zapojí na nového kabelového okruhu. Návrh na výměnu trafostanic se týká TS SSŽ, TS Bytovky a TS JZD. Postup rekonstrukce a výstavba trafostanic, jejich dimenzování a výstavba kabelových vedení závisí na skutečném postupu výstavby a konkrétní náplni (bydlení, výroba, sklady) jednotlivých rozvojových lokalit. Na základě těchto záměrů bude provedena podrobná energetická bilance potřebného nárůstu příkonu el. energie a trafostanice budou osazeny transformátory potřebného výkonu. Nejasná je prozatím výše potřeby el. energie v oblasti průmyslových (komerčních) zón. Koncept dále předpokládá budoucí plynofikaci obce podle „generelu plynofikace“, není proto uvažováno o využívání elektrické energie k vytápění objektů.

Na výkresu jsou vyznačeny stávající distribuční i podnikové trafostanice 22/0,4kV v obci Zápy, které jsou stožárové s instalovaným výkonem 250 kVA. V souvislosti s další navrhovanou výstavbou jsou navrženy pro posílení zásobování těchto ploch nové trafostanice situované uvnitř obce, se zokruhováním vnitřní části sítě VN 22kV kabelovým vedením, na kterém budou zapojeny nové trafostanice. Do kabelového okruhu budou též zapojeny trafostanice pro rozvojové plochy. Kabelový okruh bude napojen na stávající venkovní vedení přes kabelové svody.

Sekunderní rozvody NN budou v částech nové zástavby provedeny kabelovými zemními rozvody, veřejné osvětlení bude provedeno na vedlejších komunikacích sadovými svítidly, na hlavních komunikacích výložníkovými svítidly a bude v celé obci sjednoceno. Postupně se bude též provádět modernizace stávající sítě rozvodů NN.

8.2. Zásobování plynem

Obec Zápy má velmi dobré předpoklady pro plynofikaci. Návrh územního plánu vychází ze zpracované dokumentace plynofikace obce Zápy, kterou pro Středočeskou plynárenskou a.s. vypracoval INGAS s.r.o.. Obec Zápy bude napájena zemním plynem středotlakým přivaděčem D160 v délce 1560 m od regulační stanice VTL/STL o kapacitě 3000m³/hod. umístěné na katastru Toušeně. Tato RS bude společná pro obce Zápy, Toušeň, Káraný a Nový Vestec.

Uvnitř zastavěného území obce bude proveden středotlaký rozvod (tlak do 0,3 MPa). Územní plán přebírá řešení rozvodu středotlakého plynu, jak bylo navrženo v dokumentaci plynofikace, zpracované STP - INGAS s.r.o. v I/98. Před každým vstupem do objektu bude osazen středotlaký regulátor. Toto osazení se provede ještě před plynoměrem. Běžná plynovodní přípojka do rodinného domu by měla profil DN 5/4". Pro velkoodběratele by byla přípojka samozřejmě větší. Délka navržených středotlakých rozvodů je cca 6000 m.

Výpočet spotřeby zemního plynu pro bytovou jednotku nebo rodinný dům se provede v generelu plynofikace podle hodnot:

vaření	1,2 m ³ /hod.	180 m ³ /rok
příprava TUV	2,1 m ³ /hod.	240 m ³ /rok
vytápění BJ	2,5 m ³ /hod.	1 750 m ³ /rok
vytápění RD	3,5 m ³ /hod.	3 600 m ³ /rok

Vzhledem ke skutečnosti, že nepracují všechny spotřebiče najednou, užívají se pro výpočet hodinového příkonu koeficienty:

vaření a TUV	koef. = 0,2
otop BJ + RD	koef. = 0,23
RD kompletní	koef. = 0,23 až 0,66

Počet hodin v roce:

vaření	200 hod.
příprava TUV	260 hod.
otop	1 750 až 3 500 hod. (průměr 2 120 hod.)

Na okraji řešeného území obce se též nachází stávající kapacitní regulační VTL/STL stanice pro město Brandýs n. L., která byla postavena v souvislosti s výstavbou závodu „Mosty Brandýs“. Z této stanice je rozvedena středotlaká plynovodní síť pro Brandýs n. L..

Dále se na katastrálním území obce nachází potrubní trasy plynovodů VTL (DN 150 ÷ DN 500), VVTL (DN 500) a trasa tranzitního plynovodu (2 x DN 900). V návrhovém období je navrženo pouze rozšíření tranzitního plynovodu o třetí potrubí DN 1200 po jižní straně stávající trasy. Na toto rozšíření je zpracován firmou TRANSGAS a.s. projekt. V ostatních potrubních sítích plynovodů se nepředpokládá žádný rozvoj.

8.3. Ropovody a produktovody

Na katastrálním území obce se nachází řada stávajících potrubních tras ropovodů a produktovodů. Nejvýznamnějším omezujícím faktorem rozvoje obce je potrubí ropovodu DN 300 z roku 1942, které vede prostorem mezi Zápy a Ostrovem. V návrhu územního plánu je navrženo přeložení tohoto potrubí mimo obec tak, že přeložené potrubí je vedeno od jeho křížení se silnicí č.101 v souběhu se stávajícím potrubím produktovodu a pak podél katastrální hranice Zápy - Dřevčice zpět do

původní trasy (nutno dodržet bezpečnostní vzdálenost od telekomunikačního dálkového kabelu DK 32).

Na ropovod Družba je zpracována dokumentace na jeho modernizaci vč. položení nového optického telemetrického a spojového kabelu do souběhu se stávající trasou.

Na ostatních potrubních trasách se nepředpokládají žádné změny.

9. Spoje a telekomunikační zařízení

9.1. Místní telekomunikační zařízení

V řešeném území je stávající telekomunikační síť součástí UTO Brandýs n. L. Nová ústředna v Brandýse n. L. má dostatečnou kapacitní rezervu i pro očekávaný budoucí zájem.

Pro obec má SPT Telecom a.s. oblast Mladá Boleslav zpracován projekt nové místní telefonní sítě vč. nového přívodního metalického kabelu z ATÚ Brandýs. V návrhu územního plánu je obsažen záměr k tomuto novému metal. kabelu přiložit ještě i trubkový kabelovod (2 x HDPE Ø 40/33) pro budoucí zafouknutí optického kabelu místní telefonní sítě (event. i pro kabelovou televizi) z ATÚ Brandýs n.L. do Záp.

Kabelová telekomunikační síť bude řešena s rozvaděči SR a ÚR tak, aby v posledním stupni sítě byla zaručena 200% telefonizace vzhledem k nárůstu počtu bytových jednotek, průmyslových a výrobních lokalit a stoupajícímu zájmu o zřizování telefonních stanic ve stávající zástavbě. Roste rovněž zájem o připojování dalších, na telefonní síti závislých zařízení (faxy, internet, ISDN).

Veškeré stávající telefonní rozvody vrchním vedením budou po výstavbě nové kabelové sítě postupně nahrazeny kabelovými rozvody.

9.2. Další telekomunikační zařízení

Řešeným územím neprochází trasa radioreléových spojů.

Pokrytí území rozhlasovým i televizním signálem je dostatečné.

V případě napojení obce na optický kabel je možná instalace kabelové televize s rozvodem pokládaným společně s výstavbou nové místní kabelové sítě.

9.3. Dálkové kabely

Na výkresu č. 5 - Spoje jsou vyznačeny trasy dálkových telefonních kabelů (SPT Telecom a.s. oblast Praha Sekce pro provoz přenosové techniky). V administrativním území obce se vyskytují dálkové kabely DK 10, DK 32, DK 152, DOK 156. Ochranné pásmo činí 2 m na každou stranu od osy kabelu.

Podél trasy ropovodu Družba je položen spojový kabel fy MERO pro potřeby ropovodu. Souběžně s trasou stávajícího spojového kabelu bude položen nový optický telemetrický a spojový kabel do souběhu se stávající trasou.

Veškerá výstavba v lokalitě musí být projednána se všemi správci sítí.

10. Vyhodnocení odnětí ZPF a LPF

10.1. Základní údaje o řešeném území

Řešené území leží v řepařské výrobní oblasti s příznivými výrobními podmínkami pro zemědělskou výrobu. Převažujícím půdním typem v severní a západní části řešeného území jsou kvalitní černozemě na spraších, ve východní a jižní části řešeného území se vyskytují rendzimy, popřípadě hnědé půdy, které jsou většinou průměrné kvality.

Odvodnění ani závlahy v řešeném území nejsou.

Návrhem územního plánu obce Zápy nedochází k žádnému záboru pozemků, určených k plnění funkcí lesa (LPF). Naproti tomu jsou územním plánem navrženy k zalesnění nové plochy – převážně jako součást ÚSES (přírodní zeleň ZP) v návaznosti na stávající nevelké lesní porosty.

10.2. Podklady, metodický postup zpracování

Vyhodnocení je provedeno s pětistupňovou kategorizací kvality zemědělské půdy podle BPEJ podle „metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona ČNR č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona ČNR č. 10/1993“. Na základě tohoto pokynu byla provedena změna kategorizace (stupňů ochrany kvality) z původní osmistupňové řady, používané v průzkumech a rozborech, konceptu a aktualizovaném konceptu na současnou pětistupňovou řadu.

Druhy zemědělských kultur v tabulkové části u jednotlivých lokalit záborů jsou uvedeny podle skutečného stavu, resp. stavu v době zpracování doplňujících průzkumů k návrhu – nikoliv podle katastrální evidence pozemků.

Dalším podkladem je mapa bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Lokality, navržené k odnětí, jsou zakresleny v grafické příloze č. 7 - Vyhodnocení záborů ZPF. Jsou rozčleněny podle územních souvislostí a předpokládaného využití. Pro zábor zahrad v intravilánu ve vlastnictví fyzických osob,

v jejichž zájmu se má výstavba uskutečnit, není potřebný souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Pro odnětí zemědělské půdy ve všech ostatních případech je tento souhlas nezbytný (zákon č. 334/1992 Sb.).

10.3. Tabulky vyhodnocení odnětí ZPF

Následující tabulky přehledně dokumentují jednotlivé lokality navržené k odnětí ZPF v charakteristikách výměr, kvality odnímané půdy dle BPEJ, kultury a účelu odnětí. Další tabulky sumarizují výměru všech lokalit pro odnětí z hlediska účelu (funkčního využití), kvality ZPF podle stupňů přednosti v ochraně a podle stávajících kultur.

Veškeré lokality odnětí byly předem projednávány s orgánem životního prostředí (ochrana ZPF) za účasti zástupce obce a zpracovatele územního plánu. Oproti aktualizovanému konceptu dochází k úspoře ploch pro dopravu (omezením délky přeložky silnice II/101), naopak však rostou plochy pro obytnou zástavbu, komerci a průmysl zarováváním hranic zastavěného území a dostavbou proluky mezi Ostrovem a Zápy, která byla dosud blokována ochranným pásmem ropovodu.

tabulky nav_zzpf.xls

11. Plán ÚSES

11.1. Širší územní vztahy a návaznost na okolní systémy ekologické stability

Návrh územního systému ekologické stability je zpracován pro území, které zahrnuje celé katastrální území obce Zápy, která je součástí okresu Praha - východ.

Regionální i lokální územní systémy ekologické stability pro území Prahy - východ jsou již zpracovány a při tvorbě plánu ÚSES byla plně respektována jejich koncepce. Současně s tvorbou plánu ÚSES pro zadané území byla prověřena návaznost na okolní katastrální území, zejména na již zpracovanou a schválenou územně plánovací dokumentaci (Brandýs n/L, Dřevčice). V současné době se též zpracovává návrh pozemkových úprav v katastru obce Zápy. Návrh plánu ÚSES byl se zpracovatelem pozemkových úprav konzultován.

Na zpracovávaném území 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).

O současném stavu území poskytují přehled údaje integrovaného informačního systému:

Zemědělská půda ostatní plochy	lesní půda	vodní plochy	zastavěná	plocha
%	%	%	%	%
80,6	1,4	0,2	4,8	13,0

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.

11.2. Popis přírodních podmínek řešeného území

11.2.1. Klimatické poměry

Území leží v teplé klimatické oblasti T2 / Quitt 1970/. Základní charakteristiky této klimatické oblasti jsou :

Počet letních dnů: 50 - 60
Počet dnů s průměrnou teplotou 10°C a více: 160 - 170
Počet mrazových dnů: 100 - 110
Počet ledových dnů: 30 - 40
Průměrná teplota v lednu: -2 až -3°C
Průměrná teplota v červenci: 18 - 19°C
Průměrná teplota v dubnu: 8 - 9°C
Průměrná teplota v říjnu: 7 - 9°C
Průměrný počet dnů se srážkami 1 mm a více: 90 - 100
Srážkový úhrn ve vegetačním období: 350 - 400 mm
Srážkový úhrn v zimním období: 200 - 300 mm
Počet dnů se sněhovou pokrývkou: 40 - 50
Počet dnů zamračených: 120 - 140
Počet dnů jasných: 40 - 50

11.2.2. Geomorfologické, pedologické a hydrologické poměry

Území leží v soustavě Česká křídová tabule, podsoustavě Polabská tabule, geomorfologickém celku Českobrodská tabule.

Z půdních jednotek jsou hlavně zastoupeny půdy černozemního charakteru a skupina hnědých půd. Podél toku Labe se táhne úzký pruh nivních půd středně těžkého rázu a na dně údolí potoků jsou zastoupeny těžké až velmi těžké glejové lužní půdy.

Zpracovávané území náleží k povodí Labe, přímo do Labe se vlévá Zelenečský potok.

11.2.3. Fytogeografie a geobotanická rekonstrukce

Z hlediska regionálně fytogeografického členění patří území do fytogeografické oblasti Termofytikum, fytogeografického obvodu České termofytikum, fytogeografického okresu Střední Polabí /KVĚTENA ČSR, Hejný & Slavík, 1978/.

Na většině území jsou popsány jednotkou rekonstruované vegetace dubohabrové háje svaz Carpinion betuli (Meyer 1937) Oberdorfer 1953. Jeho ústředním společenstvem je středoevropská dubová habřina, asociace Quercus - Carpinetum medioeuropaeum Tüxen 1937. Je to převážně smíšený les rozšířený především v teplých úrodných oblastech. Struktura dubohabrových hájů byla díky dlouhodobým silným kulturním zásahům silně pozměněna. Ve stromovém patře dnes převládá borovice lesní, s příměsí modřínu, borovice černé, dubu, habru a akátu.

Podél toku Labe byly původními společenstvy luhy a olšiny *Alnetea glutinosae*.

11.3. 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 stránkách 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.

Na zájmovém 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.

11.4. Návrh územního systému ekologické stability

Návrh plánu ÚSES vychází:

- ze schváleného generelu místního systému ekologické stability pro k.ú. Zápy
- z navazujícího schváleného územního plánu Brandýsa n/L - Staré Boleslavi
- z navrhovaných pozemkových úprav k.ú. Zápy
- z navazujícího územního plánu a pozemkových úprav k.ú. Dřevčice

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.

Jádrem návrhu jsou již zmiňované významné krajinné prvky, lesní porosty a potoky. Problémem je přerušení systému zastavěnou částí obce. Taktéž nadregionální biokoridor toku Labe nemá v k.ú. Zápy potřebné parametry a vzhledem k průmyslové zástavbě (Prefa) není jejich docílení prakticky možné.

V plánu ÚSES jsou prvky navrženy v minimálních parametrech, v návrhu funkčního využití ploch jsou tyto parametry v místech kde je to možné, překročeny, zejména v návrhu zeleně v údolí Zelenečského potoka mezi Zápy a Kabelínem.

CHARAKTERISTIKA NAVRŽENÝCH PRVKŮ ÚSES

Předkládaný návrh plánu systému ekologické stability zájmového území obsahuje celkem 6 prvků.

V dalším textu jsou uvedeny stručné charakteristiky jednotlivých prvků ÚSES na zájmovém území včetně označení předpokládaného cílového společenstva. Plochy jednotlivých prvků budou přesně stanoveny parcelací při probíhajících pozemkových úpravách.

Označení prvku: 1

Postavení prvku v SES: Lokální biocentrum, převážně funkční.

Rozměry: Plocha = 3,08 ha

Zastoupené STG: 2AB3

Stručný popis prvku: Lesní porost (MD, BR, BO, TP, DB, v severní části ovocný sad, v západní části lada s porostem keřů (šípek, bez , trnka).

Cílová společenstva: Lesní se skupinami keřů.

Návrh opatření: Podpora cenných listnáčů.

Označení prvku: 2

Postavení prvku v SES: Lokální biokoridor, vymezený, nefunkční.

Rozměry: Plocha: cca: 4,64 ha.

Zastoupené STG: 2AB3, 2BD3.

Stručný popis prvku: Navržený prvek podél nově navrhované komunikace, dále podél stávající komunikace a polem k BC, dále podél cesty a dálnice k Labi.

Cílová společenstva: Liniová převážně s vysokou zelení.

Návrh opatření: Založit.

Označení prvku: 3

Postavení prvku v SES: Lokální biokoridor, vymezený, převážně funkční.

Rozměry: Plocha: cca: 4,62 ha.

Zastoupené STG: 2C5, 2AB3, 2BD3.

Stručný popis prvku: Od Kabelína údolí přirozeně meandrujícího potoka s břehovými porosty, rozšířit možno o úbočí s lesními porosty (DB, BO, BR, AK), biokoridor jde dále zastavěnou částí obce, nad hřištěm a za biocentrem pokračuje podél potoka.

Cílová společenstva: Liniová převážně s vysokou zelení.

Návrh opatření: V údolí kabelínského údolí doplnit břehové porosty, omezit intenzivní zemědělskou výrobu na ploše podél potoka, v nefunkční části nad biocentrem založit.

Označení prvku: 4

Postavení prvku v SES: Lokální biocentrum, funkční.

Rozměry: Plocha = 7,05 ha

Zastoupené STG: 2AB2, 2BC5
Stručný popis prvku: V jižní části širší údolí, směrem k severu rokle, lesní porost (SM,AK,LP,DB,JS), součástí je lom s výskytem význačných ichnofosílií středoevropské křídy, svrchní cenoman.
Cílová společenstva: Lesní, luční.
Návrh opatření: Podpora cenných listnáčů, rekonstrukce smrkového a akátového porostu.

Označení prvku: 5
Postavení prvku v SES: Lokální biokoridor, vymezený, nefunkční.
Rozměry: Plocha: cca: 4,50 ha.
Zastoupené STG: 2BC5, 2AB2.
Stručný popis prvku: Svodnice mezi Svémyslicemi a Zápy. Ruderální bylinná společenstva, místy souvislý břehový porost (Prunus, Salix).
Cílová společenstva: Liniová převážně s vysokou zelení.
Návrh opatření: Doplnit břehové porosty, zbytek založit.

Označení prvku: 6
Postavení prvku v SES: Nadregionální biokoridor, nefunkční.
Rozměry: Plocha: na řešené území zasahuje okrajově.
Zastoupené STG: 2BC4..
Stručný popis prvku: Tok Labe s přilehlým břehem.
Cílová společenstva: Liniová převážně s vysokou zelení.
Návrh opatření: Na řešeném území není možné doplnění biokoridoru pro průmyslovou zástavbu až k jeho břehu.

VÝBĚR VHODNÝCH DRUHŮ DŘEVIN.

Skupina typů geobiocénů 2AB2

A. stromy základní

Pinus silvestris L.	borovice lesní
Quercus petraea (Mattuschka) LIEBL.	dub zimní

B. stromy doplňkové

Betula verrucosa EHRH.	bříza bělokorá
Sorbus aucuparia L.	jeřáb obecný
Carpinus betulus L.	habr obecný
Fagus silvatica L.	buk obecný
Populus tremula L.	topol osika
Salix caprea L.	vrba jíva

C. křoviny

Corylus avellana L.	líška obecná
Crataegus monogyna JACQ.	hloh jednosemenný
Crataegus oxyacantha L.	hloh obecný

Juniperus communis
Prunus spinosa L.
Rhamnus frangula L.
Rosa canina L.

jalovec obecný
trnka
krušina obecná
růže šípková

Skupiny typů geobiocénů 2AB3

A. stromy základní

Carpinus betulus L.
Quercus petraea (Mattuschka) LIEBL.

habr obecný
dub zimní

B. stromy doplňkové

Acer campestre L.
Acer platanoides L.
Fagus silvatica L.
Prunus avium L.
Quercus robur L.
Sorbus torminalis L.
Tilia cordata Mill.

javor babyka
javor mléč
buk obecný
třešeň ptačí
dub letní
jeřáb břek
lípa malolistá

C. křoviny

Cornus sanguinea L.
Corylus avellana L.
Cotoneaster integerrimus MED.
Cotoneaster melanocarpus LODD.
Crataegus monogyna JACQ.
Ligustrum vulgare L.
Lonicera xylosteum L.
Prunus spinosa L.
Rhamnus catharticus
Rosa canina L.
Salix caprea L.
Viburnum opulus L.

svída obecná
líška obecná
skalník obecný
skalník černý
hloh jednosemenný
ptačí zob
zimolez obecný
trnka
řešetlák počistivý
růže šípková
vrba jíva
kalina obecná

Skupiny typů geobiocénů 2BD3

A. stromy základní

Acer platanoides L.
Carpinus betulus L.
Quercus petraea (Mattuschka) LIEBL.
Sorbus torminalis L.

javor mléč
habr obecný
dub zimní
jeřáb břek

Tilia cordata Mill.
Tilia platyphylla SCOP.

lípa malolistá
lípa velkolistá

B. stromy doplňkové

Acer campestre L.
Prunus avium L.
Quercus robur L.
Sorbus aria (L.) CRANZ.

javor babyka
třešeň ptačí
dub letní
jeřáb muk

C. křoviny

Cornus mas L.
Cornus sanguinea L.
Corylus avellana L.
Crataegus monogyna JACQ.
Crataegus oxyacantha L.
Evonymus europaeus L.
Euonymus verrucosus SCOP.
Ligustrum vulgare L.
Lonicera xylosteum L.
Prunus spinosa L.
Rhamnus catharticus L.
Rosa canina L.

dřín obecný
svída obecná
líška obecná
hloh jednosemenný
hloh obecný
brslen evropský
brslen bradavičnatý
ptačí zob
zimolez obecný
trnka
řešetlák počistivý
růže šípková

Skupiny typů geobiocenů 2BC4

A. stromy základní

Acer platanoides L.
Populus alba L.
Populus alba L.
Quercus robur L.
Tilia platyphylla SCOP.
Ulmus carpinifolia GLEDITSCH

javor mléč
topol bílý
topol černý
dub letní
lípa velkolistá
jilm habrolistý

B. stromy doplňkové

Acer campestre L.
Alnus glutinosa L.
Betula pubescens EHRH.
Carpinus betulus L.
Prunus padus L.
Salix alba L.
Salix fragilis L.
Ulmus laevis PALL.

javor babyka
olše lepkavá
bříza pýřitá
habr obecný
střemcha hroznovitá
vrba bílá
vrba křehká
jilm vaz

C. křoviny

Cornus sanguinea L.	svída obecná
Euonymus europaeus L.	brslen evropský
Ligustrum vulgare L.	ptačí zob
Prunus spinosa L.	trnka
Salix sp.	vrby
Rhamnus frangula L.	krušina obecná
Viburnum opulus L.	kalina obecná

Skupiny typů geobiocenů 2BC5, 2C5

A. stromy základní

Alnus glutinosa L.	olše lepkavá
Fraxinus excelsior L.	jasan ztepilý
Populus alba L.	topol bílý
Populus alba L.	topol černý
Salix alba L.	vrba bílá
Salix fragilis L.	vrba křehká

B. stromy doplňkové

Acer campestre L.	javor babyka
Prunus padus L.	střemcha hroznovitá
Ulmus laevis PALL.	jilm vaz
Ulmus carpiniifolia GLEDITSCH	jilm habrolistý
Tilia platyphylla SCOP.	lípa velkolistá

C. křoviny

Crataegus oxyacantha L.	hloh obecný
Rhamnus frangula L.	krušina obecná
Viburnum opulus L.	kalina obecná
Euonymus europaeus L.	brslen evropský
Salix sp.	vrby

12. Životní prostředí

Celkově lze hodnotit životní prostředí v Zápech jako středně narušené.

12.1. Ovzduší

Znečištění ovzduší není v okrese Praha - východ soustavně měřeno. Přibližné hodnoty znečištění ovzduší dvěma hlavními škodlivinami - poléťavým prachem a oxidem siřičitým - jsou převzaty z rozptylové studie Českého hydrometeorologického ústavu Praha.

Poléťavý prach (tuhý aerosol) jsou částice popílků menší než 0,02 mm. Tvoří cca 50% emitovaného popílků, má fyzikální vlastnosti podobné plynům, takže může být v závislosti na povětrnostních podmínkách přenášen na velké vzdálenosti. Nejvyšší průměrná roční koncentrace doporučená Světovou zdravotnickou organizací (WHO) $K_r = 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Oxid siřičitý (SO_2) vzniká spalováním fosilních paliv s vysokým obsahem síry - především energetického uhlí. Nejvyšší doporučená roční koncentrace $K_r = 60 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Ve zmíněné rozptylové studii jsou na základě matematického modelu propočítávány izolinie průměrných ročních koncentrací obou škodlivin. Zápy leží v intervalu 100 až 110 μg poléťavého prachu na m^3 a v intervalu 40 až 50 μg oxidu siřičitého na m^3 . Uvedené hodnoty jsou přibližné, do výpočtu nejsou zahrnuty drobné místní zdroje.

Závažné je zejména znečištění poléťavým prachem. Tato škodlivina má schopnost vázat na sebe další škodlivé plyny, především SO_2 , H_2S , CS_2 a zanášet je do dýchacích orgánů živých organismů a tím prudce zvažovat jejich účinek.

Závažným zdrojem znečištění ovzduší prachem a exhalacemi je doprava po silnici II/101. Negativním faktorem této dopravy je průjezd členitým terénem se zatáčkami a stoupáním a dále vysoký podíl těžké dopravy na tomto tranzitním dopravním tahu. Řešením této situace je pouze místní přeložka silnice II/101, vedená v přímé a výškově vyrovnanější stopě, izolovaná od obytné zástavby zářezem, zelení a bariérovými objekty.

Převažujícím druhem paliva v místních zdrojích znečištění je tříděné hnědé uhlí. Rozhodující část znečištění ale pochází ze zdrojů mimo řešené území (BSS

Metaco Brandýs n. L., Spolana Neratovice, Elektrárna Mělník), které mají většinou pouze mechanické odlučování popílku. Částečné zlepšení současné situace je možno očekávat do r. 2000 v souvislosti s mezinárodními závazky ČR v oblasti ochrany ovzduší.

Přínosem pro částečnou eliminaci místních zdrojů by byla plynofikace obce, popřípadě částečné využití elektrického vytápění.

12.2. Voda

Hlavním úkolem v tomto směru je dokončení výstavby systému odkanalizování a likvidace odpadních vod, jak je popsáno ve vodohospodářské části. Odpadní vody budou odváděny systémem jednotné kanalizace do čistírny odpadních vod v Zápech.

Znečišťovatelem podzemních a povrchových vod v řešeném území je zejména zemědělská výroba. Řešením je vymístění areálu živočišné výroby ZD ze zastavěného území obce a okamžité zamezení úniku tekutého organického odpadu.

Čistota vody v Labi je charakterizována stupněm III. - silné znečištění. Je to dáno zejména zpomalenou výstavbou čistíren odpadních vod v povodí a intenzivní lodní dopravou. Postupnou výstavbou ČOV se situace pomalu zlepšuje.

12.3. Odpady

Dne 1.1.1998 vstoupil v platnost nový zákon o odpadech č. 125/1997 Sb. Podle tohoto zákona a prováděcích předpisů jsou původci povinni evidovat veškeré odpady a jejich množství ohlašovat při produkci vyšší než 50 kg nebezpečných odpadů nebo 50 t ostatních odpadů za rok. Pro obce je důležité nové vymezení kategorie komunální odpad. Komunálním odpadem, za jehož původce jsou považovány obce, je podle nového katalogu odpadů skupina 20.

20 00 00 ODPADY KOMUNÁLNÍ A JIM PODOBNÉ ODPADY ZE ŽIVNOSTÍ,
Z ÚŘADŮ A Z PRŮMYSLU, VČETNĚ ODDĚLENĚ SBÍRANÝCH
SLOŽEK TĚCHTO ODPADŮ.

20 01 00 odpad získaný odděleným sběrem

20 01 01 papír a/nebo lepenka

O

20 01 02 sklo	O
20 01 03 drobné plastové předměty	O
20 01 04 ostatní plasty	O
20 01 05 drobné kovové předměty (např. plechovky)	O
20 01 06 ostatní kov	O
20 01 07 dřevo	O
20 01 08 organický, kompostovatelný kuchyňský odpad (včetně olejů na smažení a kuchyňského odpadu z jídelen a restaurací)	O
20 01 09 olej a/nebo tuk	N
20 01 10 oděv	O
20 01 11 textilní materiál	O
20 01 12 barva, lepidlo, pryskyřice	N
20 01 13 rozpouštědlo	N
20 01 14 kyselina	N
20 01 15 hydroxid	N
20 01 16 detergenty, odmašťovací přípravky	N
20 01 17 fotochemikálie	N
20 01 18 léky	N
20 01 19 pesticidy	N
20 01 20 galvanický článek suchý a/nebo mokrá	N
20 01 21 zářivka a/nebo ostatní odpad s obsahem rtuti	N
20 01 22 nádobka od spreje	O
20 01 23 zařízení s obsahem chlorfluoruhlovodíků	N
20 01 24 elektronický odpad (např. desky s tištěnými spoji)	O
20 01 99 ostatní druhově blíže neurčený nebo výše neuvedený	
20 02 00 ODPADY Z ÚDRŽBY ZELENĚ V ZAHRADÁCH A PARCÍCH (VČETNĚ HŘBITOVŮ)	
20 02 01 kompostovatelný odpad	O
20 02 02 zemina a/nebo kameny	O
20 02 03 ostatní nekompostovatelný odpad	O
20 03 00 OSTATNÍ ODPAD Z OBCÍ	
20 03 01 směsný komunální odpad	O
20 03 02 odpad z tržišť	O
20 03 03 uliční smetky	O
20 03 04 kal ze septiků a/nebo žump, odpad z chemických toalet	O
20 03 05 autovrak	O
20 03 99 odpad druhově blíže neurčený nebo výše neuvedený	

Nový zákon stanoví obcím některá nová práva a povinnosti:

- Obec může ve své samostatné působnosti stanovit obecně závaznou vyhláškou systém sběru, třídění, využívání a zneškodňování komunálních odpadů vznikajících na jejím území, včetně míst určených k odkládání odpadů. Touto vyhláškou může obec upravit i systém nakládání se stavebním odpadem.

- Fyzické osoby (občané) jsou povinny ode dne, kdy tak stanoví obec obecně závaznou vyhláškou, komunální odpad odděleně shromažďovat, třídít a předávat k využití a zneškodnění podle systému stanoveného obcí, pokud neprokáží, že tento odpad využily samy nebo samy zneškodnily v souladu s tímto zákonem a zvláštními právními předpisy.
- K podnikání v oblasti nakládání s komunálním odpadem na území obce je třeba vždy souhlasu příslušné obce, která rovněž stanoví podmínky, za kterých může být souhlas k podnikání s komunálním odpadem udělen. O udělení souhlasu obec rozhoduje ve správním řízení.
- Obec je povinna zajistit místo, kam mohou občané odkládat nebezpečné složky komunálního odpadu (např. baterie, zbytky barev a rozpouštědel, zářivky, zbytky spotřební chemie), a zajistit tyto odpady před odcizením nebo únikem ohrožujícím životní prostředí. Tuto povinnost může zajistit pravidelným svozem odpadu oprávněnou osobou.
- Původci, kteří produkují odpad zařazený podle Katalogu odpadů jako odpad komunální, mohou využít systému sběru, třídění, využívání a zneškodňování komunálních odpadů stanoveného obcí na základě písemné dohody s touto obcí.

Obec vydala vyhlášku o nakládání s odpady, má zaveden separovaný sběr do stabilních kontejnerů na 3 sběrných stanovištích. Nebezpečný odpad je likvidován periodickým svozem, který provádí oprávněná firma. Podle potřeby obec organizuje svoz velkoobjemového odpadu a železného šrotu. Odvoz stavební suti si objednávají sami občané a podniky individuálně.

Na správním území obce se nenachází vhodná lokalita pro umístění skládky komunálního odpadu. Jeho periodický odvoz z popelnic zajišťuje TESLAN, a. s. Brandýs n. L. Na území obce je třeba zabránit dalšímu vzniku a rozšiřování divokých skládek a přistoupit postupně k jejich likvidaci. Pro skládku inertních materiálů nebyla na území obce rovněž nalezena vhodná lokalita, neboť všechny vzácné nezastavěné a nezemědělské plochy jsou součástí biocenter nebo biokoridorů místního systému ekologické stability.

Likvidace průmyslových odpadů je řešena na základě schválené pasportizace odboru ŽP Okresního úřadu Praha - východ. Odpady jsou zásadně ukládány mimo území obce.

12.4. Hluk

Prakticky jediným zdrojem hluku v obci je silniční automobilová doprava. Řešení proto souvisí s návrhem komunikační sítě a s návrhem izolační zeleně. Urbanistický návrh umístění objektů pro výrobu, sklady a obchod mezi obytnou zástavbou a hlavními silničními komunikacemi má rovněž funkci protihlukové bariéry.

Zemědělská doprava je v návrhu vedena po vnějších komunikacích mimo průjezdu obytnými zónami obce.

13. Ochrana kulturních památek

Obec je poměrně bohatá na stavební a kulturní památky, vesměs jsou však ve velmi špatném stavebním stavu. Při rekonstrukcích a udržovacích pracích je třeba respektovat původní architekturu a tradiční materiály a stavební zásahy vždy konzultovat se střediskem státní památkové péče. Územní plán (návrh funkčního využití i regulačních podmínek) je zpracován tak, aby respektoval a posílil dominantní úlohu historických objektů a souborů a zachoval jejich urbanistické prostředí (odstupy a výšková hladina okolních staveb, zeleň, pěší vazby, pohledové osy).

Ze stavebních a kulturních památek má největší hodnotu soubor kostela sv. Jakuba se zvonící, kostnicí, hřbitovní zdí a brankou. Konstrukce kostela na nestabilním skalním základě je poškozena a vyžaduje náročné zabezpečovací a zpevňovací práce.

V Ostrově se nachází pozůstatek středověké vodní tvrze s válcovou věží a zbytkem paláce s raně gotickými okny.

Ve Stránce se nachází rodný dům Pavla Stránského ze Stránky, který však není kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů. Za zmínku stojí i někdejší zájezdní hospoda s gotickým oknem.

Níže uvedený úplný seznam nemovitých kulturních památek obce je zároveň odkazem na čísla těchto objektů, uvedená u jejich vymezení na hlavním výkrese č. 1 - Funkční využití území.

k.ú. Zápy:

areál kostela sv. Jakuba Většího (reg. č. 2200) - viz č. 1

Areál se skládá z kostela, zvonice, márnice, ohradní zdi s branou a brankou, hřbitova s náhrobky a schodiště.

kříž (reg. č. 2789) - viz č. 3

tvrziště (reg. č. 4167) - viz č. 2

k.ú. Stránka:

areál dvora (reg. č. 2202) - viz č. 4

Areál dvora se skládá z domů č.p. 193, 194 a 195 a plochy bývalého dvora.

k.ú. Ostrov:

areál tvrze (reg. č. 2201) - viz č. 5

Areál se skládá z torza věže, torza paláce, plochy tvrze a sklepů.

Zajímavou architektonickou a urbanistickou hodnotu má řada objektů a souborů bývalých zemědělských usedlostí, většinou však jsou ve velmi špatném stavebním stavu. Každý objekt je třeba hodnotit samostatně a preferovat pokud možno jeho rekonstrukci před asanací a novou výstavbou. Pokračující chátrání však možnosti rekonstrukce snižuje.

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. Proto je nezbytně nutné o všech zamýšlených výkopových a terénních pracích předem informovat Archeologický ústav AV ČR, Letenská 4, Praha 1.

14. Návrh regulativů a limitů funkčního a prostorového využití území

14.1. Regulace funkčního využití

Územní plán řeší funkční regulaci ve výkresu č. 1 - „Funkční využití území“. Smyslem je zajištění proporcionálního rozvoje sídla s využitím jeho přirozeného rozvojového potenciálu při udržení specifických hodnot území. Zároveň je třeba, aby územní plán jako forma veřejné dohody o využití území definoval a preferoval zájmy obecně prospěšné nad zájmy individuální a zájmy dlouhodobé nad zájmy okamžitého prospěchu, neboť životnost staveb zpravidla přesahuje krátkodobý ekonomický horizont. V odůvodněných případech, daných zákonem, je možné v případě veřejně prospěšných staveb tuto nadřazenost dlouhodobých a veřejných zájmů vyjádřit omezením soukromých vlastnických práv k pozemkům.

Obecně platí, že jakýkoliv stavební zásah, vyžadující stavební povolení ve smyslu stavebního zákona, může být uskutečněn pouze se souhlasem vlastníka příslušného pozemku a stavebního úřadu, který povolení vydává. Stavební úřad se přitom řídí územním plánem (pokud je schválen) a dalšími závaznými předpisy a dokumenty. Znamená to, že ke změnám funkčního využití, navrženým územním plánem, nemůže obecně dojít bez souhlasu vlastníka nemovitostí. Pouze v případech, zařazených do seznamu veřejně prospěšných staveb (viz kapitola 15. a výkres č. 8) je z důvodu veřejného zájmu možné (pokud nedojde k dohodě o prodeji nebo pronájmu) pozemky pro tyto stavby vyvlastnit nebo vlastnická práva k nim omezit.

Pro celé řešené území jsou nepřípustné 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

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

Z hlediska funkčního využití je území obce rozděleno na plochy polyfunkční a monofunkční, označené ve výkresu funkčního využití ploch příslušnou barvou a písmenným kódem. Jedná se o následující plochy:

polyfunkční území:

- OV - všeobecné obytné území převážně ve formě rodinných domů s možností hospodářského zázemí
- OS - smíšené obytné území
- NK – nerušící výroba a komerce
- PS – průmyslová výroba a sklady
- SS – školství, veřejná správa
- SR - sport a rekreace

Všeobecné bydlení je běžným typem stávajících obytných zón, kde dominantní je funkce bydlení, může však být doplněna drobnou hospodářskou činností, chovem drobného zvířectva, službami (včetně veřejného ubytování a stravování) a obchodem, které však budou podřízeny zachování kvalitního obytného prostředí bez rušivých vlivů např. zápachu, nadměrného hluku, prašnosti, nadměrné dopravní obsluhy nebo vlivů estetických. Při povolování těchto činností v rámci stavebního zákona je vodítkem následující přehled činností, vždy však bude záležet na konkrétní dohodě investora s vlastníky sousedních pozemků a s obcí.

Totéž platí i pro typ smíšeného bydlení, kde již není požadavek na plošně převažující podíl obytné funkce. Znamená to, že bydlení (zpravidla vlastníka nebo provozovatele) může být (ale nemusí) pouze menší částí areálu nebo dvora, který má funkci hospodářskou, skladovou, komerční apod. I zde však platí obecně hygienické normy pro ochranu obytného prostředí před rušivými vlivy.

Způsob využití polyfunkčních území je přehledně 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 nepřípustná (N). Funkční regulace je tedy v podstatě negativní, tzn. že neurčuje jednoznačné funkční využití příslušného území, ale naopak vymezuje činnosti, které jsou v příslušném území nepřípustné. Uplatnění přípustných (P) činností by mělo být regulováno tak, aby v příslušné zóně plošně nepřevažovaly nad funkcemi dominantními a vhodnými. Dominantní činnosti (D) charakterizují hlavní funkční náplň některých smíšených zón. V těchto případech by dominantní činnosti měly 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 PRŮMYSLOVÉ 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
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						

monofunkční území:

- 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

Funkční využití těchto ploch je jednoznačně dáno jejich názvem. Malá dětská hřiště a přírodní sportoviště s drobnou architekturou lze umísťovat podle místních podmínek do ploch parkově upravené nebo mimolesní veřejné zeleně.

Po schválení návrhu územního plánu je navržené využití závazné. Veškeré návrhy, které odporují schválenému územnímu plánu, je možné realizovat pouze formou změn a doplňků, které zpracuje oprávněný projektant a které budou projednány a schváleny stejným postupem, jako nový územní plán.

14.2. Prostorová regulace

Regulace hmotové struktury 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 souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí (orientačně může být uveden max. počet podlaží).

LIMITY PROSTOROVÉ REGULACE PODLE FUNKČNÍCH PLOCH ZÁSTAVBY:

funkce	kód	max. hustota zástavby (%)	min. procento zeleně (%)	max. výška nad terénem (m)
všeobecně obytné území	OV	30	50	9
smíšené obytné území	OS	40	40	10
neruš. výroba a komerce	NK	40	30	9
prům. výroba a sklady	PS	40	30	10
zeměděl. živoč. výroba	ZV	40	30	10
školaství, veřejná správa	SS	30	50	12
sport a rekreace	SR	20	50	7
techn. a komunální vyb.	TV	50	30	8

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.

14.3. Současně zastavěné a zastavitelné území

Hranice současně zastavěného území je ve smyslu přílohy č. 2 k vyhlášce č. 131/98 vyznačena na výkresech č. 1 – Funkční využití území a č. 7 – Vyhodnocení záborů ZPF. Hranice zastavitelného území je rovněž obsažena na výkrese č. 1. Kromě toho je zastavitelnost území dána grafickou značkou a kódem funkčního využití území k návrhovému horizontu.

15. Seznam veřejně prospěšných staveb

V případě staveb, zařazených do tohoto seznamu, platí, že pokud nedojde mezi investorem a vlastníkem pozemku k dohodě o prodeji nebo pronájmu nemovitosti, je z důvodu veřejného zájmu možné pozemky pro tyto stavby vyvlastnit nebo vlastnická práva k nim omezit.

Číslování staveb v seznamu odpovídá označení ve výkresu č. 8 - Veřejně prospěšné stavby.

stavby nadmístního významu:

1. přeložka silnice II/101 mezi Zápy a Ostrovem
2. přeložka silnice II/101 a II/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 III/10160 Zápy – Kabelín
8. pěší a cyklistická stezka Zápy – Brandýs n. Lab.
9. optický kabel Brandýs – Zápy
10. kabely VN elektrorozvodů
11. kabelové trafostanice

stavby zakreslené pouze ve výkresech speciálních profesí (vodní hospodářství, energetika, spoje) a ostatní:

- 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

16. Doložka CO

Doložka civilní ochrany k ÚPNSÚ Zápy byla zpracována s přihlédnutím k vyhlášce č. 377/92 Sb. a vyhlášce č. 84/1976 Sb. Na rok 1999 se pro obec Zápy připravuje novelizace plánu ukrytí.

Ukrytí obyvatel ve stálých protiradiačních úkrytech (SPRÚ)

V obci Zápy nebyly zřízeny stálé protiradiační úkryty pro ochranu obyvatel před radioaktivními účinky v případě vyhlášení stupňů pohotovosti.

Ukrytí obyvatel ve stálých tlakově odolných úkrytech (STOÚ)

V obci Zápy nebyly zřízeny stálé tlakově odolné úkryty, které poskytují komplexní ochranu ukryvaných, tj. chrání proti radioaktivnímu záření, bojovým otravným látkám, průmyslovým plynným škodlivinám a jedům a dle třídy odolnosti proti účinkům tlakové vlny, vznikající při výbuchu.

Ukrytí obyvatel v protiradiačních úkrytech budovaných svépomocí (PRÚ – BS)

Ukrytí obyvatel obce Zápy je výhradně plánováno v protiradiačních úkrytech budovaných po vyhlášení stupňů pohotovosti svépomocí obyvatelstva (PRÚ – BS). Jedná se o předem vytipované prostory suterénních a přízemních částí domů a sklepů, upravované v případě potřeby pro ochranné účely. Tyto úkryty chrání výhradně proti radioaktivnímu záření. Jejich ochranné vlastnosti, dané umístěním stavby a charakterem objektu, jsou vyjádřeny příslušným koeficientem oslabení. PRÚ – BS neposkytují ochranu proti bojovým otravným látkám, jakož i plynným průmyslovým škodlivinám a jedům.

V případě vyhlášení stupňů pohotovosti se pro obyvatele obce dle plánu ukrytí počítá se zřízením a uvedením do pohotovosti 27 PRÚ – BS s celkovou maximální kapacitou **757 osob**.

Podle statistických údajů (sčítání lidu, domů a bytů) měla obec Zápy v roce 1970 719 obyvatel

1980 659 obyvatel

1991 550 obyvatel

Podle návrhu územního plánu se počítá k návrhovému horizontu r. 2010 s nárůstem počtu obyvatel na cca 711, pro výhledové období po r. 2010 max. 800 obyvatel.

Kapacita ukrytí obyvatelstva obce v řešeném území činí 757 osob a je vyhovující pro současné a návrhové potřeby. Přesto je třeba doplňovat při nové bytové výstavbě stávající úkrytový fond zřizováním nových úkrytů až do celkové kapacity 800 – 850 osob, přičemž je třeba počítat s úbytkem stávajícího úkrytového fondu v důsledku demolic a obnovy bytového fondu.

K dočasnému ukrytí a ubytování osob v případě živelných pohrom (povodně, požáry) může sloužit budova školy a objekt sokolovny, obě s kapacitou cca 100 – 150 osob.

Systém varování obyvatelstva za mimořádných situací

Za mimořádné situace je pokládána např. průmyslová havárie, branná pohotovost státu, záplavy atd.

Varování obyvatelstva za mimořádných situací je organizováno pomocí celostátního sirénového systému, který je při celostátním ohrožení ovládan centrálně z Hlavního úřadu CO Praha, při regionálním ohrožení z Regionálního úřadu CO Praha. Systém varování a následného řízení preventivních a záchranných prací by měl být ovládan z budovy obecního úřadu. Zodpovědnost za funkčnost systému varování a jeho dostatečný plošný rozsah je na orgánech obcí a měst (na obecních úřadech starosta). Budování systému varování se financuje z městských a obecních rozpočtů. Orgány CO následně zahrnují tato zařízení do systému centrálního ovládaní.

Vybavenost obce – 1 siréna umístěná na budově školy (= obecního úřadu), ovládaná ze sousední hasičské zbrojnice.

Ohrožení obyvatel v případě povodně

Obec Zápy je ohrožena povodní z místních vodotečí (Ostrovský a Zelenečský potok, Svémyslická svodnice) v údolních polohách, kde je umístěno několik stávajících obytných domů. Návrh územního plánu zde novou zástavbu neumožňuje. Kromě toho na severovýchodním okraji řešeného území na levém labském břehu se nachází inundační území stoleté vody Labe (hranice Q100 vyznačena na výkresech č. 1 – Funkční využití území a č. 3 – Vodní hospodářství), pokrývající části podniků Prefa a Stavby mostů. Z provozu těchto podniků vyplývá možné ekologické ohrožení při povodňových průtocích na Labi, které je nutné řešit evakuací nebezpečných látek nebo jejich nepropustným uzavřením v případě povodňového ohrožení.

Ohrožení obyvatel v případě možné průmyslové havárie

Obec Zápy neleží v bezprostředním okolí průmyslového podniku, který by mohl v případě havárie únikem nebezpečných škodlivin ohrozit řešené území. Pokud by k takovému ohrožení došlo ze vzdálenějších zdrojů, postačuje současný systém varování za mimořádných situací. Určité nebezpečí pro obec představují dálková vedení velmi vysokotlakých a vysokotlakých plynovodů, ropovodů a produktovodů, které procházejí řešeným územím. Ve vztahu k obytné zástavbě jsou respektována ochranná a bezpečnostní pásma. Stávající ropovod DN 300, který bezpečnostní vzdálenost od stávající obytné zástavby nesplňuje, je navržen k přeložení.

17. Závěry a doporučení

Zpracovaný územní plán obce Zápy řeší všechny úkoly, dané zadáním (ÚHZ) a upřesněné po projednání dvou fází konceptu souborným stanoviskem. Po svém schválení bude sloužit jako základní rozvojový dokument obce prostřednictvím nástrojů územního plánování a stavebního řádu. Problém udržení trvalého rozvoje území by již neměl mít charakter koncepční, neboť u všech důležitých otázkách územního rozvoje bylo dosaženo všeobecného konsensu, ale „pouze“ realizační, tedy v zajištění dostatečných finančních zdrojů z veřejných rozpočtů, dotovaných ze soukromého sektoru podnikatelských subjektů, které jsou a budou v řešeném území zainteresovány. Pro tyto subjekty, které budou nejdůležitějším „hnacím motorem“

údržby a rozvoje území, musí veřejný sektor vytvořit vhodné územní, legislativní a ekonomické podmínky.

Obec Zápý má relativně velmi dobré územní předpoklady pro rozvoj stávajících i nových ekonomických aktivit. Poloha ve velmi dobré dostupnosti Prahy na radiále silnice R10, v blízkosti Brandýsa n. L. a jeho průmyslové zóny a nakonec i dostupnost labské vodní cesty jsou základními momenty atraktivity území. Dalším důležitým předpokladem je dobrá dostupnost energetických a vodních zdrojů. V otázce zainvestování území primární technickou infrastrukturou je nejdůležitějším úkolem dokončení kanalizační sítě s ČOV a přivedení středotlakého zemního plynu ze společně budované regulační stanice pro obce Toušeň, Zápý, Nový Vestec a Káraný.

Z územního pohledu se rozvoj podnikatelských aktivit bude soustřeďovat do několika lokalit. Největší z nich navazuje na rozvíjenou průmyslovou zónu Brandýs n. Lab. – Zápská, která by měla být vymezena z jižní strany budoucí trasou lokálního biokoridoru a přeložky silnice II/101. Stabilizace této přeložky, závislá zejm. na schválení tohoto územního plánu obce Zápý, se stane podle dohod s městem Brandýs n. L. – Stará Boleslav podkladem pro změnu územního plánu tohoto města a investiční přípravu této přeložky. Území průmyslové zóny na katastrálním území Záp bude po stránce primární infrastruktury závislé na systémech města Brandýs n. Lab., pouze dešťová kanalizace bude zřejmě odvedena samostatně na území Záp podél silnice I/10 k Labi. Rozvoj této zóny je však závislý na postupu zainvestování a zájmu investorů v celé brandýsko – zápské zóně a vyžaduje koordinaci s odbornými a zastupitelskými orgány města Brandýs n. L., včetně majitelů pozemků a jejich zástupců. Obec Zápý by si v této situaci měla vytvořit dostatečně odborné zázemí s ověřenou zkušeností tak, aby mohla sehrát odpovídající a rovnoprávnou roli s městem Brandýs n. Lab. v prosazení svých zájmů na tomto společném projektu.

Další rozvojovou zónou se stane severozápadní okraj stávající zástavby obce, tedy prostor bezprostředně navazující na mimoúrovňovou křižovatku silnic I/10 a II/101. Rozvoj tohoto prostoru je závislý na dobudování místní technické infrastruktury a dále místní přeložky silnice II/101 s vymístěním ropovodu DN 300 mimo zastavěné území obce. Část rozvojového území se nachází na ploše areálu

dnešního ZD, která vzhledem k extenzivnímu a rušivému způsobu dnešního využívání vyžaduje transformaci s vyřešením vlastnických vztahů.

Třetí (menší) rozvojovou lokalitou je pruh území u podniků Prefa a Stavby mostů mezi silnicí II/245 a železniční tratí. Toto území je relativně dobře dostupné jak z hlediska zainvestování, tak z hlediska nízkého stupně ochrany ZPF.

Prioritou v řešení dopravní infrastruktury by měla být místní přeložka silnice II/101 mezi Zápy a Ostrovem, spojená s přeložkou ropovodu DN 300. Tato akce je zařazena do seznamu státem financovaných staveb a důležitou podmínkou její brzké realizace je m.j. schválení návrhu územního plánu obce Zápy. Teprve potom bude možné přistoupit k další přípravě, tedy k dokumentaci pro územní řízení a stavební povolení. Součástí přípravné dokumentace bude i hluková studie s návrhem protihlukových opatření. Tato stavba nejen vyřeší svízelnou dopravní (zejm. v otázce bezpečnosti) a ekologickou situaci, ale vymístěním ropovodu s ochranným pásmem 150 m na každou stranu od osy uvolní cenné pozemky v proluce mezi Ostrovem a Zápy pro výstavbu jak komerční, tak smíšenou a všeobecně obytnou.

Důležité úkoly z hlediska ochrany přírody a z širšího pohledu též z hlediska zkvalitnění obytného a rekreačního prostředí vymezuje územní plán návrhem ploch pro veřejně přístupnou zeleň, zejména přírodní zeleň s funkcí ÚSES. Rekreační přitažlivost a průchodnost zemědělské krajiny by měla být posílena podle návrhu pěších a cyklistických cest, které jsou v některých případech kombinovány se zemědělskými účelovými komunikacemi. Charakteristickým prvkem zastavěné části obce jsou údolní „zelené“ polohy podél potoků, nezastavitelné z důvodů povodňového nebezpečí a průchodu biokoridorů. Tyto plochy jsou cenným biologickým, mikroklimatickým, estetickým a rekreačním prvkem ve vazbě na obytnou funkci obce. Problémem však je jejich dostupnost a průchodnost s vazbou na pěší cesty do širšího přírodního a rekreačního zázemí obce, soustředěného opět pouze do úzkých koridorů podél vodotečí. Vybudování systému pěších a cyklistických cest tak bude vyžadovat výkup části některých soukromých pozemků z veřejných zdrojů.