

11. USNESENÍ z veřejného zasedání Zastupitelstva městyse Zápy, konaného dne 8.9.2008

zastupitelstvo schvaluje

- prodej pozemků parcelní čísla 366/2 výměra 103m², 366/3 výměra 209m², 366/4 výměra 746m², 366/5 výměra 393m², 367/1 výměra 2583m², 367/3 výměra 176m², 239/20 výměra 2126m², 239/22 výměra 22m², 239/24 výměra 10m², , 239/17 výměra 2089m², 370/3 výměra 422m², 372/3 výměra 47m², 379/5 výměra 76 m², 379/8 výměra 104 m² v k.ú. Zápy **výměra celkem 9.633 m²** za cenu 500,-Kč/m²

- směnu pozemků ppč. 239/21 výměra 1116 m², 239/16 výměra 408m², 370/2 výměra 497m² v majetku městyse Zápy, za pozemky ppč. 379/9 výměra 326 m², 239/15 výměra 1399 m² a 239/28 výměra 296 m² v k.ú. Zápy, v majetku ZD Brandýs n/L **výměra celkem 2021 m²**

- prodej pozemku ppč. 377/3 v k.ú. Zápy, o výměře 143 m² za cenu 300,-Kč/m²

Zastupitelstvo rozhodlo

- o přidělení sponzorském daru ve výši 50.000,-Kč, na údržbu kostela v Zápech

- zajištění a provozu reklamních zařízení v městysi Zápy odpovědnou firmou

-o rozdělení podnětů na změnu územního plánu na podněty zastupitelstva, které bude řešit změna č. 3, a podněty občanů a vlastníků nemovitostí, které bude řešit změna č. 4 územního plánu.

-podle § 44 a § 55 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), o pořízení změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Zápy v celkem 16 lokalitách, které byly prezentovány zpracovatelem změny a jsou přílohou tohoto usnesení.

-podle § 44 a § 55 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), přehled navrhovaných lokalit je přílohou tohoto usnesení.

- o pořízení změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Zápy:

Podle lokalit a parcelního čísla:

3. - 377/2, 239/6, 339/7, 239/12,239/13, 368/1,368/2 a 269/3 (Zápy)

13.- 699/1,696 – 700 (Zápy)

16/1a2. – 209/1,213 a 214/1 (Zápy)

18. - 544,545/1,545/2,542/1,542/2,543/1 a 543/2 (Zápy)

20.- 817 (Zápy)

22. - 773 (část 0,65 ha) (Zápy)

23/1- 50,2/1,3/1,205/2,2/2,42/1,42/2,61,1/1,1/2,1/3,2/3,2/4,3/2,205/1 (Ostrov)

29.- 555/2 (Zápy)

30/5. - Zápy

31. – 274 (Ostrov)

35.- 383/1,383/2,383/3 a 383/4 (Zápy)

39. – 278/2 a 279/2 (Ostrov)

40. – 268 (Ostrov)

41. – 40/1,40/2,40/3,41/2,41/1,54/1,65/1 (Ostrov)

Zastupitelstvo zamítlo – zařazení do změny č.4

Podněty a návrhy na lokality a parcelní číslo:

- 2. – 589/17, 594/1 a 919 (Zápy)
- 4. – 776 (Zápy)
- 6. – 682 (Zápy)
- 7.- 836 (Zápy)
- 8. – 717,712,706,709 a 716
- 9.- 249/1 (Ostrov)
- 10.- 595 (Zápy)
- 11. – 679 (Zápy)
- 12. – 900 (Zápy)
- 15. -930 (Zápy)
- 16/3.- 706 (Zápy)
- 19. – 681 (Zápy)
- 21. – 251 (Zápy)
- 23/2- areál lázně – výška budov
- 24.- 693 (Zápy)
- 27.- 455 a 454 (Zápy)
- 30/4 – (Zápy)
- 32. – 782 (Zápy)
- 34. – 749 (Zápy)
- 37. – 251 (Ostrov)

Zastupitelstvo schvaluje úpravy změn v územním plánu

Podle lokalit a parcelního čísla:

- 1.- 176/2,177 a 178/1 (Zápy)
- 16/4. -907,98,909,910 a 911 (Zápy)
- 17.- 266 (Ostrov)
- 26.- 918 (Zápy)

Zastupitelstvo bere na vědomí

- zprávu starosty o činnosti úřadu
- rozhodnutí výběrové komise o přidělení akce komunikace u lázní, firmě R.Dlouhý
- připomínky a podněty ke změně územního plánu podle lokalit a parcelního čísla:

- 5.- 81/2,81/3 (Zápy)
- 25.-355 (Zápy)
- 28.- areál ZD
- 30/1,2,3,6 a 7. – (Zápy)
- 33.- areál ZD
- 36.- 377/1 (Zápy)
- 38/1,2,3 a 4. lokalita Zápy

Zastupitelstvo Zápy pověřuje

- úřad městyse Zápy, aby o výsledku jednání zastupitelstva bezodkladně informoval příslušné navrhovatele a úřad územního plánování, tj. Městský úřad v Brandýse nad Labem – Staré Boleslavi, odbor územního rozvoje a památkové péče.
- pana starostu uzavřít smlouvy na prodej a směnu pozemků

vyvěšeno :

sejmuto :

Příloha k usnesení o pořízení změny č. 3 ÚPSÚ Zápy – seznam lokalit:

1. koridor pro přeložku silnic II/101, II/245 a související stavby

katastrální území: Zápy, Ostrov, Stránka
rozloha lokality: 28,97 ha

Stručný popis změny:

Vymezení koridoru pro umístění přeložky silnic II/101 a II/245 a souvisejících staveb v souladu se schváleným územním plánem VÚC Pražského regionu a v koordinaci se zpracovávanou dokumentací pro územní rozhodnutí.

Lokalita vyžaduje nové zábory zemědělského půdního fondu.

2. koridor pro trasu cyklostezky Zápy – Brandýs nad Labem

katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 2,44 ha

Stručný popis změny:

Vymezení koridoru pro umístění cyklostezky, která zajistí bezpečné propojení mezi městysem Zápy a Brandýsem nad Labem s využitím stávajícího mostu silnice III/01011 přes rychlostní silnici R10.

Lokalita vyžaduje nové zábory zemědělského půdního fondu.

3. změna funkčního využití v lokalitě areálu zemědělského družstva

katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 14,64 ha

Stručný popis změny:

Vymezení koridoru pro umístění přeložky silnice II/245 v souladu se schváleným územním plánem VÚC Pražského regionu kolem areálu zemědělského družstva, vyřešení optimálního funkčního využití a dopravní obsluhy okolního území s ohledem na vedení přeložky silnice II. třídy nadmístního významu a na současný neuspokojivý stav území.

Lokalita nevyžaduje nové zábory zemědělského půdního fondu.

4. změna funkčního využití v okolí původní trasy II/101

katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 1,62 ha

Stručný popis změny:

Zrušení původně plánovaného koridoru pro přeložku silnice II/101, změna funkce navrhované okolní zástavby z NK – nerušící výroba a komerce na OS – smíšené obytné území.

Lokalita nevyžaduje nové zábory zemědělského půdního fondu.

5. změna funkčního využití v proluce mezi zástavbou Záp a Ostrova

katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 2,55 ha

Stručný popis změny:

Zrušení původně plánovaného koridoru pro přeložku silnice II/101, změna funkce navrhované okolní zástavby z OS – smíšené obytné území na OV – všeobecně obytné území.

Lokalita nevyžaduje nové zábory zemědělského půdního fondu.

6. změna funkčního využití v okolí původní plánované trasy II/101

katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,56 ha

Stručný popis změny:

Zrušení původně plánovaného koridoru pro přeložku silnice II/101 a doprovodných ploch VZ – mimolesní veřejně přístupná a izolační zeleň, doplnění funkcí OV – všeobecně obytné území. Lokalita nevyžaduje nové zábory zemědělského půdního fondu.

7. změna funkčního využití v okolí původní plánované trasy II/101

katastrální území: Zápy, Stránka

rozloha lokality: 0,77 ha

Stručný popis změny:

Zrušení původně plánovaného koridoru pro přeložku silnice II/101 a doprovodných ploch VZ – mimolesní veřejně přístupná a izolační zeleň, doplnění funkcí OV – všeobecně obytné území. Lokalita nevyžaduje nové zábory zemědělského půdního fondu.

8. rozšíření zastavitelných ploch pro smíšenou obytnou a komerční zástavbu

katastrální území: Zápy

rozloha lokality: 5,63 ha

Stručný popis změny:

Vymezení nových zastavitelných ploch mezi stávajícím okrajem obytné zástavby a navrhovanou přeložkou silnice II/245, v severní části v kategorii NK – nerušící výroba a komerce (bude sloužit jako bariéra vůči negativním účinkům dopravních staveb), v jižní části v kategorii OS – smíšené obytné území.

Lokalita vyžaduje nové zábory zemědělského půdního fondu.

9. změna funkčního využití nezastavěného území

katastrální území: Zápy

rozloha lokality: 6,79 ha

Stručný popis změny:

Současný stav stejně jako platný územní plán je zemědělská plocha – orná půda. Změna navrhne smíšenou plochu nezastavěného území s uplatněním ochranné zeleně (ochrana před hlukem z rychlostní silnice R10 a plánované přeložky silnice II/245) a možností nenáročných sportů a krátkodobé rekreace.

Lokalita vyžaduje nové zábory zemědělského půdního fondu.

10. změna funkčního využití v prostoru nového rybníka za lázněmi v Ostrově

katastrální území: Zápy, Ostrov

rozloha lokality: 2,83 ha

Stručný popis změny:

Jedná se o zanesení současného stavu využití území s novým rybníkem oproti původní koncepci suchého poldru, která je dosud zakreslena v územním plánu, a o upřesnění ploch veřejné zeleně.

Lokalita nevyžaduje nové zábory zemědělského půdního fondu pro zástavbu.

11. změna funkčního využití – západní okraj Ostrova

katastrální území: Ostrov

rozloha lokality: 1,04 ha

Stručný popis změny:

Platný územní plán obsahuje návrhovou plochu pro smíšenou obytnou zástavbu. Vzhledem k blízkosti nové trasy přeložky silnice II/101 a křižovatky je toto využití nevhodné a navrhuje se změna funkce na zemědělskou plochu (ornou půdu).

Změnou se ruší zábor zemědělského půdního fondu.

12. změna funkčního využití – k Toušeni

katastrální území: Zápy

rozloha lokality: 3,97 ha

Stručný popis změny:

Platný územní plán obsahuje návrhovou plochu pro všeobecně obytné území. Vzhledem k celkové rozloze lokality, její vzdálenosti od stávající zástavby, komplikovanému napojení na veřejnou infrastrukturu a účelnosti návrhu vhodnějších lokalit pro bydlení (viz lokality 4, 5, 6, 7) se navrhuje zmenšení rozsahu plánované zástavby a změna funkce na zemědělskou plochu (ornou půdu) ve vymezeném rozsahu.

Změnou se ruší zábor zemědělského půdního fondu.

13. zrušení koridoru pro původní plánovanou trasu II/101

katastrální území: Zápy, Stránka

rozloha lokality: 6,99 ha

Stručný popis změny:

Původně plánovaný koridor pro přeložku silnice II/101 se ruší a nahrazuje novou trasou (viz lokalita 1), v původní trase se navrhuje změna funkce na zemědělskou plochu (ornou půdu).

Změnou se ruší zábor zemědělského půdního fondu.

14. cyklostezka na Toušeň, parc. č. 967

katastrální území: Zápy

rozloha lokality: 0,33 ha

Stručný popis změny:

Na pozemku místní komunikace návrh cyklostezky spojující městys Zápy s městysem Lázně Toušeň.

Lokalita nevyžaduje nové zábory zemědělského půdního fondu.

15. změna funkčního využití pro sport a rekreaci, parc. č. 51, 62

katastrální území: Zápy

rozloha lokality: 0,37 ha

Stručný popis změny:

Na pozemku parc. č. 51 změna z funkce OV na SR, na pozemku parc. č. 62 změna funkce z LO a ZP na SR.

Parc. č. 51 je dosud v katastru zařazena v ZPF, ale dosud platný ÚP ji řadil do plochy pro bydlení (OV). Parc. č. 62 podle katastru není součástí ZPF, dosud platný ÚP ji zčásti řadil do funkce louky, změna tuto funkci mění na sport a rekreaci.

16. změna regulativ výšky staveb (bytovky u kostela)

Katastrální území: Zápy

Stručný popis změny:

Na pozemcích parc.č. 200, 201, 199, 202/1, 202/4 a 202/6 se rozkládají bytové domy o dvou podlažích, nástavby bytových domů přesahují současný regulativ výšky, změna regulativu výšky budov v této lokalitě je přípustná.

Příloha k usnesení o pořízení změny č. 4 ÚPSÚ Zápy – seznam lokalit:

1. změna funkce z ploch pro VZ, ZP na LO

navrhovatel: Rudolf Samek
parc. č.: 176/2, 177, 178/1
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,84 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Lokalita nevyžaduje změnu územního plánu, neboť změna druhu nebo kultury zeleně v nezastavěném území patří do směrných částí platného ÚPSÚ Zápy. Doporučuji nezařazovat do změny ÚP a řešit formou úpravy územního plánu v samostatném procesu.

2. změna funkce z ploch pro VZ na OS

navrhovatel: Jitka Nováková
parc. č.: 589/17, 594/1, 919
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,21 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Není vhodné vymezovat nové zastavitelné plochy v údolní nivě, v kolizi s lokálním biokoridorem podél Zelenečského potoka a v blízkosti ČOV.

3. změna funkce z ploch pro OS na NK

navrhovatel: CORPIM, a.s. (AD Partner)
parc. č.: 377/2, 239/6, 239/7, 239/12, 239/13, 368/1, 368/2, 269/3
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 1,14 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Lokalita současným využitím odpovídá navrhované funkci NK. Ze severu bude přiléhat navrhovaná přeložka silnice II/245 nadmístního významu, obytná funkce by zde nebyla vhodná. Doporučuji změnu provést a koordinovat s lokalitou č. 3 změny č. 3 ÚPSÚ.

4. zrušení nebo přeložení plánované místní komunikace, trasy kabelu VN a trafostanice

navrhovatel: Marie Pokorná, Alena Nováková
parc. č.: 776
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 1,65 ha

Zdůvodnění:

Plánovaná výstavba domků na části uvedeného pozemku. Vedení nových komunikací a sítí je nezávazné.

Stanovisko pořizovatele:

Není třeba řešit formou změny ÚP, vedení obslužné komunikace mezi návrhovými plochami pro zástavbu je skutečně nezávazné. V konkrétním návrhu parcelace a nových obslužných komunikací je ale třeba prokázat, nejlépe formou územní studie nebo regulačního plánu, že nedojde k omezení přístupnosti všech pozemků určených pro zástavbu. Pozemek je součástí lokality č. 5 změny č. 3, která bude řešit změnu využití území při zrušení záměru přeložky silnice II/101. Proto doporučuji podnět nezařazovat do změny č. 4 a záměry vlastníků konzultovat a zohlednit ve změně č. 3.

5. žádost o respektování souhlasného stanoviska ČEPRO, a.s.

navrhovatel: Marie Pokorná

parc. č.: 81/2, 81/3
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,25 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Podnět není návrhem na změnu ÚP a pozemky jsou již platným územním plánem určeny pro obytnou zástavbu (OV).

6. změna funkce z ploch pro OP na jiný typ využití (konkrétně neuvedeno)

navrhovatel: Miloslava Sixtová
parc. č.: 682
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 2,24 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Změna územního plánu spočívající ve vymezení zastavitelné plochy (např. pro nerušící výrobu a komerci, ale ani pro jiné druhy) není v dané lokalitě vhodná. Z širšího urbanistického a krajinářského hlediska je nevhodné další zastavování dosud volné krajiny s konečným důsledkem srůstání zastavěného území sídel (Záp a Brandýsa nad Labem). Vhodné jsou pouze krajinářské zásahy, orientované na posílení ekologické stability, protierozní opatření a zlepšení estetických kvalit a rekreační průchodnosti krajiny. K tomu přispívá např. vedení cyklostezky kolem uvedeného pozemku, řešené změnou č. 3, lok. č. 2. Doporučuji návrh nezařazovat do změny č. 4.

7. změna funkce z ploch pro OP na NK nebo zahrádky

navrhovatel: Ing. Aleš Vojáček
parc. č.: 836
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 1,30 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek nemá vhodný přístup, proto je změna funkce pro jakoukoli zástavbu, včetně výroby a skladů, nevhodná. Možný by byl pouze jiný druh zemědělského využití, např. pro sady a zahrady, bez zahrnutí do zastavitelných ploch. Doporučuji nezařazovat do změny ÚP a řešit formou úpravy územního plánu v samostatném procesu.

8. změna funkce z ploch pro OP na NK – nově navrhovaná komerční zóna

navrhovatel: Ing. Petr Vittvar
parc. č.: 717 a další parcely mezi Lidlem a cestou na Dřevčice
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 25,93 ha

Zdůvodnění:

Vhodné umístění komerční zóny mimo obec v návaznosti na průmyslovou zónu od Brandýsa nad Labem, přímo u sjezdu z dálnice na Mladou Boleslav.

Stanovisko pořizovatele:

Změna územního plánu spočívající ve vymezení rozsáhlé zastavitelné plochy pro komerční zónu není v dané lokalitě vhodná. Z širšího urbanistického a krajinářského hlediska je nevhodné další zastavování dosud volné krajiny s konečným důsledkem srůstání zastavěného území sídel (Záp a Brandýsa nad Labem). Vhodné jsou pouze krajinářské zásahy, orientované na posílení ekologické stability, protierozní opatření a zlepšení estetických kvalit a rekreační průchodnosti krajiny. K tomu přispívá např. vedení cyklostezky kolem uvedených ploch, řešené změnou č. 3, lok. č. 2. Doporučuji návrh nezařazovat do změny č. 4.

9. změna funkce z ploch pro OP na OS

navrhovatel: Jarmila Kuklíková
parc. č.: 249/1
katastrální území: Ostrov
rozloha lokality: 3,91 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Lokalita není vhodná pro zařazení do obytné funkce z důvodu polohy při budoucí přeložce silnice II/101 (z toho důvodu rušen návrh obytné zástavby ve změně č. 3, lok. č. 11) dále lokalitou prochází trasa VVN 110 kV, dálkový kabel, dálkový vodovod a ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu. Doporučuji návrh nezařazovat do změny č. 4.

10. změna funkce z ploch pro VZ, ZP na OS nebo OV

navrhovatel: Ladislava Hlaváčová
parc. č.: 595
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,25 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Není vhodné vymezovat nové zastavitelné plochy v údolní nivě, v kolizi s lokálním biokoridorem podél Zelenečského potoka a v blízkosti ČOV.

11. změna funkce z ploch pro OP na PS nebo NK

navrhovatel: MUDr. Marie Zítková
parc. č.: 679
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,25 ha

Zdůvodnění:

Rozšíření průmyslové zóny Brandýsa nad Labem.

Stanovisko pořizovatele:

Změna územního plánu spočívající ve vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření průmyslové zóny není v dané lokalitě vhodná. Z širšího urbanistického a krajinářského hlediska je nevhodné další zastavování dosud volné krajiny s konečným důsledkem srůstání zastavěného území sídel (Záp a Brandýsa nad Labem). Vhodné jsou pouze krajinářské zásahy, orientované na posílení ekologické stability, protierozní opatření a zlepšení estetických kvalit a rekreační průchodnosti krajiny. K tomu přispívá např. vedení cyklostezky kolem uvedeného pozemku, řešené změnou č. 3, lok. č. 2. Doporučuji návrh nezařazovat do změny č. 4.

12. změna funkce z ploch pro OP, LO na OS nebo OV

navrhovatel: Karel Šmejkal
parc. č.: 900
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 3,84 ha

Zdůvodnění:

Návaznost na stávající zástavbu obce.

Stanovisko pořizovatele:

Není vhodné rozšiřování zastavitelných ploch rozsáhlými výběžky do dosud volné krajiny. Obytná funkce je rovněž nevhodná z důvodu posílení dopravního významu silnice do Kabelína jako přeložky silnice II/245 nadmístního významu. Doporučuji návrh nezařazovat do změny č. 4.

13. návrh ploch pro průmyslovou výrobu

navrhovatel: Ivana Kyselová
parc. č.: 699/1, 696 - 700

katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,55 ha

Zdůvodnění:

Chyba původního územního plánu - územní plán tyto plochy neřešil. Pozemky bezprostředně navazují na průmyslovou zónu Brandýsa nad Labem.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o územně nspecifikovanou plochu uvnitř stávající průmyslové zóny. Doporučuji změnu provést a pozemky zařadit do funkce PS, v souladu s okolním využitím.

14. podnět chybí

15. změna funkce z ploch pro OP na OV

navrhovatel: Jelena Malimánková, Pavel Malimánek
parc. č.: 930
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 1,67 ha

Zdůvodnění:

Pozemek se nachází v sousedství kategorie OV (v návrhu) v dosahu místní komunikace i v blízkosti inženýrských sítí.

Stanovisko pořizovatele:

Není vhodné rozšiřování zastavitelných ploch výběžky do dosud volné krajiny. Dále je vhodné respektovat klidovou zónu u hřbitova a rekreační funkci pěší a cyklostezky směrem k Lázním Toušeň. Doporučuji návrh nezařazovat do změny č. 4.

16 – 1),2) změna funkce z ploch pro VZ, NK (návrh) na OS

navrhovatel: Ing. Helena Karasová, Marta Pochová, Mgr. Ondřej Karas
parc. č.: 207, 210, 209/2
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 1,20 ha

Zdůvodnění:

Plánovaná výstavba rodinných domů, případně provozovny pro nerušící výrobu.

Stanovisko pořizovatele:

Vzhledem k umístění lokality mezi současně zastavěným územím obce a zastavitelnými plochami na parc. č. 209/1 lze změnu doporučit. Do zóny OS zařadit i stávající plochu NK na parc. č. 213 a 214/1. Vzhledem k celkovému rozsahu rozvojové lokality rozhodování v území podmínit pořízením územní studie nebo regulačního plánu.

16 – 3) změna funkce z ploch pro OS na PS nebo NK

navrhovatel: Ing. Helena Karasová, Marta Pochová, Mgr. Ondřej Karas
parc. č.: 706
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,45 ha

Zdůvodnění:

Rozšíření stávající průmyslové zóny, dostatečná vzdálenost od obce, blízkost nájezdu na rychlostní komunikaci Praha – Mladá Boleslav, ekonomický přínos.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek je součástí návrhu na komerční zónu v lok. č. 8 (navrhovatel Ing. Vittvar). Viz stanovisko k této lokalitě.

16 – 4) změna funkce z ploch pro LO, LE na VZ, LE nebo SR

navrhovatel: Ing. Helena Karasová, Marta Pochová, Mgr. Ondřej Karas
parc. č.: 907, 908, 909, 910 (les), 911
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 3,50 ha

Zdůvodnění:

Pozemky nevhodné k zemědělskému využití.

Stanovisko pořizovatele:

Lokalita nevyžaduje změnu územního plánu, neboť změna druhu nebo kultury zeleně v nezastavěném území patří do směrných částí platného ÚPSÚ Zápy. Doporučuji nezařazovat do změny ÚP a řešit formou úpravy územního plánu v samostatném procesu. Nevymezovat samostatné plochy pro sport a rekreaci a umisťovat pouze sportoviště přípustná pro plochy veřejné zeleně.

17. změna funkce z ploch pro LO na OP nebo ZA

navrhovatel: Jiřina Kolářová
parc. č.: 266
katastrální území: Ostrov
rozloha lokality: 1,41 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Lokalita nevyžaduje změnu územního plánu, neboť změna druhu nebo kultury zeleně v nezastavěném území patří do směrných částí platného ÚPSÚ Zápy. Doporučuji nezařazovat do změny ÚP a řešit formou úpravy územního plánu v samostatném procesu.

18. změna funkce z ploch pro NK na OS

navrhovatel: Karel Richter, Václav Myslivec
parc. č.: 544, 545/1, 545/2, 542/1, 542/2, 543/1, 543/2
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,25 ha

Zdůvodnění:

V minulosti i současnosti jsou pozemky užívány pro obytné účely, tento stav požadují zachovat.

Stanovisko pořizovatele:

Návrhu lze vyhovět.

19. změna funkce z ploch pro OP na PS nebo NK

navrhovatel: Mgr. Markéta Ivičičová
parc. č.: 681
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 2,23 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Změna územního plánu spočívající ve vymezení zastavitelné plochy pro průmyslovou výrobu, sklady nebo nerušící výrobu a komerci není v dané lokalitě vhodná. Z širšího urbanistického a krajinářského hlediska je nevhodné další zastavování dosud volné krajiny s konečným důsledkem srůstání zastavěného území sídel (Záp a Brandýsa nad Labem). Vhodné jsou pouze krajinářské zásahy, orientované na posílení ekologické stability, protierozní opatření a zlepšení estetických kvalit a rekreační průchodnosti krajiny. K tomu přispívá např. vedení cyklostezky kolem uvedeného pozemku, řešené změnou č. 3, lok. č. 2. Doporučuji návrh nezařazovat do změny č. 4.

20. změna funkce z ploch pro VZ na PS

navrhovatel: Jiří Ložek
parc. č.: 817
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,40 ha

Zdůvodnění:

Lokalita mezi silnicí do Brandýsa a plotem Gestavu, kamenité podloží vzniklé nevhodným užíváním v minulosti, nevhodné pro výsadbu trvalých porostů. O tento pruh území by byl rozšířen stávající areál fy Gestav.

Stanovisko pořizovatele:

Návrhu lze vyhovět.

21. změna funkce z ploch pro VZ, ZP na OS nebo OV

navrhovatel: Dušan Pokorný, František Pokorný, Jakub Kettner
parc. č.: 251
katastrální území: Stránka
rozloha lokality: 1,24 ha

Zdůvodnění:

Území přímo sousedí s parcelou č. 256 k.ú. Stránka, které je určeno k výstavbě obytné části obce a pozemek přímo navazuje na příjezdovou komunikaci parc. č. 255.

Stanovisko pořizovatele:

Parc. č. 256 k.ú. Stránka leží na hranici s k.ú. Mstětice a rozhodně není určena k obytné zástavbě. Pozemek leží uprostřed polí a je zcela mimo dostupnost z městyse a mimo dosah veřejné infrastruktury. Doporučuji návrh nezařazovat do změny č. 4.

22. změna funkce z ploch pro SR na OV

navrhovatel: Jaroslav Benda, Naděžda Bendová, Josef Benda, Jana Bendová
parc. č.: 773 (část)
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,65 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Vzhledem ke změně v trasování přeložky silnice II/101 lze návrhu vyhovět. Řešení je nutno koordinovat s lokalitou č. 4 změny č. 3, eventuelně řešení spojit do změny č. 3 ÚP.

23. změna funkce z ploch pro NK a PA na OS (areál bývalých lázní), zvýšení regulativu max. výšky staveb na 14m

navrhovatel: HQ Invest, s.r.o.
parc. č.: 50, 2/1, 3/1, 205/2, 2/2, 42/1, 42/2, 61, 1/1, 1/2 1/3, 2/3, 2/4, 3/2, 205/1
katastrální území: Ostrov
rozloha lokality: 1,70 ha

Zdůvodnění:

Záměr rekonstrukce areálu pro obytnou a ubytovací funkci.

Stanovisko pořizovatele:

Změnu funkčního využití lze doporučit. Regulativ maximální výšky doporučuji ponechat na hodnotě 10m, která je regulativem pro funkční typ OS.

24. nabídka pozemků k výměně za pozemky, na kterých by byla možná výstavba fotovoltaické elektrárny

navrhovatel: Radek Heřman
parc. č.: 693
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,36 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Předmětný pozemek je pro uvažovanou výstavbu nevhodný a malý. Případné výměny pozemků (změny vlastnických vztahů) změna územního plánu neřeší.

25. změna funkce z ploch pro NK na OS

navrhovatel: Josef Benda
parc. č.: 355
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,13 ha

Zdůvodnění:

Využití jako stavební parcela pro bydlení.

Stanovisko pořizovatele:

Změna funkce z ploch pro NK na OS již byla provedena změnou č. 2 územního plánu. Funkční typ OS zde nyní platí a není třeba nic měnit.

26. změna funkce z ploch pro SZ (sady a zahrady) na LE (les)

navrhovatel: Městys Zápy
parc. č.: 918
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 1,76 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Lokalita nevyžaduje změnu územního plánu, neboť změna druhu nebo kultury zeleně v nezastavěném území patří do směrných částí platného ÚPSÚ Zápy. Doporučuji nezařazovat do změny ÚP a řešit formou úpravy územního plánu v samostatném procesu.

27. změna funkce z ploch pro ZP na OS

navrhovatel: David a Šárka Bartoníčkoví
parc. č.: 455, 454
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,13 ha

Zdůvodnění:

Obnova zboženiště, rekonstrukce stávajícího domu pro možnost hospodaření na pozemcích.

Stanovisko pořizovatele:

Navrhovatelé (žádost z r. 2006) již nejsou vlastníky pozemku ani občany městyse. Podle „Nahlížení do KN“ je vlastníkem p. Filip Novotný z Brandýsa n. L. Žádost tedy v současnosti již nesplňuje formální požadavky. Kromě toho území je ve funkci ZP součástí územního systému ekologické stability jako lokální biocentrum a jakákoli změna pro zástavbu je nereálná a nevhodná.

28. změna funkce z ploch pro OS a VZ na provoz zemědělské výroby a skladů

navrhovatel: Zemědělské družstvo Brandýs n. L. – St. Boleslav
parc. č.: areál VKK v Zápech
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: cca 4,7 ha

Zdůvodnění:

Trvalá možnost využívání pro zemědělskou výrobu a skladovou činnost s vyloučením živočišné výroby.

Stanovisko pořizovatele:

O pořízení změny je již rozhodnuto v rámci změny č. 3, lokalita č. 3.

29. změna funkce z ploch pro VZ na NK

navrhovatel: Věra a Miroslav Zadákovi
parc. č.: 555/2 (část)
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,36 ha

Zdůvodnění:

Záměr využití celé parcely pro nerušící výrobu a komerci.

Stanovisko pořizovatele:

Návrhu lze vyhovět.

30 – 1) udržovat aktuálnost informací o územním plánu na internetu, v místním tisku a na úřední desce, včetně diskuzí o změnách

navrhovatel: Ing. Jiří Čečrdle, Ph.D.

Stanovisko pořizovatele:

Podnět není podnětem na změnu územního plánu, pouze na formu jeho prezentace.

30 – 2) trasu obchvatu od MÚK Zápy do Kabelína (za areálem družstva) vést bez ostrých zatáček a dále od stávající zástavby

navrhovatel: Ing. Jiří Čečrdle, Ph.D.

Stanovisko pořizovatele:

Bude řešeno jako součást změny č. 3, lokalita č. 3, směrové parametry obchvatu (poloměry oblouků) jsou dány kategorií extravilánového úseku silnice II. třídy. V zájmu územní a investiční ekonomie je však třeba maximálně využít i stávajících úseků silnice III. třídy.

30 – 3) trasu obchvatu Mstětice – Brandýs vést jižně od Ostrova, nikoli středem obce

navrhovatel: Ing. Jiří Čečrdle, Ph.D.

Stanovisko pořizovatele:

Trasa obchvatu silnice II/101 bude vedena navrhovaným způsobem. Vyplyvá to z nadřazené dokumentace územního plánu VÚC Pražského regionu, schváleného Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18.12.2006. Řešení bude konkretizováno změnou č. 3, lokalita č. 1.

30 – 4) zrušit zóny PS v lokalitě zemědělského družstva – prostor družstva do funkce OS, za družstvem směrem k dálnici na OP, eventuelně část na NK

navrhovatel: Ing. Jiří Čečrdle, Ph.D.

Stanovisko pořizovatele:

V platném ÚP po změně č. 2 je převážná část plochy zemědělského družstva ve funkci OS, což je v rozporu s dnešním způsobem využívání a se záměry vlastníka (viz jeho žádost – lokalita č. 28). Území lze změnit na funkci PS nebo NK v koordinaci s návrhem přeložky silnice II/245 (změnou č. 3, lokalita č. 3) za předpokladu, že zóna bude dopravně obsluhována bez nutného průjezdu obytnými částmi sídla, tj. přímo od mimoúrovňové křižovatky, a její provoz nebude mít jiné negativní účinky na sídlo (hluk, exhalace).

Území mezi areálem zemědělského družstva a dálnicí je rovněž předmětem komplexního řešení změny č. 3, lokalita č. 3. v souvislosti s návrhem přeložky silnice II/245. V platném stavu územního plánu po změně č. 2 je zde využití NK – nerušící výroba a komerce. Pořizovatel nevidí zásadní důvod pro změnu této funkce nebo pro zrušení zastavitelnosti.

30 – 5) změnit přípustnost umístění čerpací stanice pohonných hmot ve funkčním typu OS na nepřipustné

navrhovatel: Ing. Jiří Čečrdle, Ph.D.

Stanovisko pořizovatele:

Návrh doporučuji akceptovat.

30 – 6) plošně větší zóny, zejména NK rozdělit vhodně volenými zónami VZ či podobnými tak, aby v obci byly mimo silnic a cest i další veřejně přístupné plochy

navrhovatel: Ing. Jiří Čečrdle, Ph.D.

Stanovisko pořizovatele:

Jako obecné doporučení vhodné, ale nejedná se o konkrétní návrh na změnu.

30 – 7) zónu NK napravo od silnice na Brandýs změnit na OV, OS nebo jejich kombinaci

navrhovatel: Ing. Jiří Čečrdle, Ph.D.

Stanovisko pořizovatele:

Zóna je podle platného ÚP po změně č. 2 již zařazena do funkce OS. Naopak, část této plochy vzdálenější od silnice na Brandýs je nyní navrhována vlastníkem pozemků zpět ke změně z OS na NK (viz lokalita č. 3 změny č. 4 ÚP).

31. změna funkce z ploch pro LO na OV

navrhovatel: Olga a Ludvík Liškovi
parc. č.: 274
katastrální území: Ostrov
rozloha lokality: 0,23 ha

Zdůvodnění:

Využití jako parcela pro bydlení, rodinné důvody.

Stanovisko pořizovatele:

Návrhu lze vyhovět.

32. změna funkce z ploch pro VZ na PS nebo NK

navrhovatel: Mgr. Markéta Ivičičová
parc. č.: 782
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 1,20 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Využití (změna funkce pro zástavbu) vnitřní plochy izolační zeleně uvnitř mimoúrovňové křižovatky na rychlostní silnici je komplikované zejména z hlediska dopravního napojení, nicméně existují příklady zdařilých, ale investičně velmi náročných řešení (nové podjezdy, mosty, komunikace). Z hlediska zájmů městyse by takové řešení nebylo kolizní, proto je možné ho do změny ÚP po úvaze zařadit, logicky však je třeba do lokality zahrnout také sousední pozemky uvnitř plochy, tj. parc. č. 780, 781 a 783 a pozemek pro zajištění komunikační přístupnosti parc. č. 826.

33. doplnění podnětu k lokalitě č. 28 – souhlas s funkcí NK v rámci areálu, požadavek vedení obchvatu vně areálu a zrušení ploch VZ (veřejné zeleně) uvnitř areálu

navrhovatel: Zemědělské družstvo Brandýs n. L. – St. Boleslav
parc. č.: areál VKK v Zápech
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: cca 4,7 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

O pořízení změny je již rozhodnuto v rámci změny č. 3, lokalita č. 3. Je vhodné, aby navrhovaným funkčním využitím areálu byl pouze typ NK – nerušící výroba a komerce s příslušným uplatněním vnitroareálové zeleně (30%) a aby přeložka silnice II/245 byla vedena vně areálu.

34. změna funkce z ploch pro OP na NK

navrhovatel: Jiří Srb
parc. č.: 749
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,13 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Změna územního plánu spočívající ve vymezení zastavitelné plochy pro nerušící výrobu a komerci není v dané lokalitě vhodná. Z širšího urbanistického a krajinářského hlediska je nevhodné další zastavování dosud volné krajiny s konečným důsledkem srůstání zastavěného území sídel (Záp a Brandýsa nad Labem). Vhodné jsou pouze krajinářské zásahy, orientované na posílení ekologické stability, protierozní opatření a zlepšení estetických kvalit a rekreační

průchodnosti krajiny. Předmětný pozemek navíc není dopravně přístupný. Doporučuji návrh nezařazovat do změny č. 4.

35. změna regulativů zastavěnosti stávající plochy NK – snížení min. procenta zeleně z 30 na 10%

navrhovatel: H+H Vermögensverwaltung k.s.
parc. č.: 383/1, 383/2, 383/3, 383/4
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 4,10 ha

Zdůvodnění:

Potřeba vybudování odstavných a parkovacích ploch uvnitř areálu, při jejich realizaci nebudou zákazníci parkovat na veřejných komunikacích v okolí areálu.

Stanovisko pořizovatele:

Doporučuji snížit pro daný areál regulativ minimálního procenta zeleně na 15% jako mezní hodnotu.

36. změna funkce z ploch pro NK na OS

navrhovatel: Karel Sůra
parc. č.: 377/1
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,30 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Změna funkce z ploch pro NK na OS již byla provedena změnou č. 2 územního plánu. Funkční typ OS zde nyní platí a není třeba nic měnit.

37. změna funkce z ploch pro OP na NK

navrhovatel: Ing. Jitka Marková na základě plné moci od vlastníka paní Leopoldiny Markové
parc. č.: 251
katastrální území: Ostrov
rozloha lokality: 3,30 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Severní část pozemku je přímo dotčena koridorem navrhované přeložky silnice II/101 (viz změna č. 3, lokalita č. 1) a stávajícími trasami nadřazené technické infrastruktury (VTL plynovod, 3x trasa VVN). Jižní část pozemku je již vzdálená od ostatní zástavby a není vhodné zde vymezovat samostatně zastavitelnou plochu.

38 – 1) zrušení plánované cesty na pozemku 378/2 (majitel Ing. Vittvar)

navrhovatel: Pavel Rod, majitel sousedního pozemku 377/11
parc. č.: 378/2
katastrální území: Zápy
rozloha lokality: 0,03 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Plánovaná cesta by neměla sloužit pro průjezdnou motorovou dopravu, zvážit ponechání průchodu jako pěšího propojení.

38 – 2) až 4) nesouhlas s podněty do změn č. 3 a 4 ÚP

navrhovatel: Pavel Rod, majitel pozemku 377/11
katastrální území: Zápy

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Nesouhlas s podněty do změn č. 3 a 4 bude možné uplatňovat až v rámci projednání jednotlivých fází této dokumentace. Dosud není rozhodnuto ani o jejich pořízení.

39. změna funkce z ploch pro ZP na OV

navrhovatel: Daniel Hynek
parc. č.: 278/2, 279/2
katastrální území: Ostrov
rozloha lokality: 0,08 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele:

Návrhu lze vyhovět bez omezení funkčnosti lokálního územního systému ekologické stability.

40. změna funkce z ploch LO na OS

navrhovatel: Helena Veselá
par.č. 268
kastrální území: Ostrov
rozloha lokality: 0,20 ha

Zdůvodnění:

Stanovisko pořizovatele.

Využití pozemku na rodinné bydlení

41. změna regulativů zastavěnosti areálu firmy Instaplast

navrhovatel: M.Rybář Instaplast Praha a.s.
par.č. 40/1,40/2,40/3, 41/1,41/2,65/1,65/2,54/1,91/3,189/3,197/13
katastrální území. Ostrov
rozloha lokality 13,76 ha

Zdůvodnění:

Dovybudování firmy a potřebného zázemí

Stanovisko pořizovatele:

Návrhu lze vyhovět.