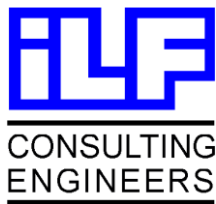


Změna č. 1
územního plánu obce (sídelního útvaru)

ZÁPY

POŘIZOVATEL:
Obec Zápy

ZPRACOVATEL:



ILF Consulting Engineers Praha, s.r.o.

duben 2002

č. projektu: 1649

ZPRACOVATELÉ:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt

Světla Ouřadová

OBSAH:

A. Textová část

1. Hlavní cíle řešení.....	3
2. Zhodnocení dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace.....	3
3. Vyhodnocení splnění zadání změny.....	4
4. Vymezení řešeného území, dotčeného změnou.....	5
5. Širší vztahy – začlenění řešených území do struktury obce.....	5
6. Návrh urbanistické koncepce.....	6
7. Návrh členění řešeného území na funkční plochy a podmínky jejich využití – závazné regulativy.....	6
8. Limity využití řešeného území a jeho zastavitelnost.....	9
9. Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady .	10
Vliv na koncepci dopravy.....	10
Občanské vybavení.....	10
Vodní hospodářství.....	11
Zásobování elektrickou energií.....	11
Zásobování plynem.....	13
Nakládání s odpady.....	13
10. Místní územní systém ekologické stability.....	13
11. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav.....	13
12. Návrh řešení požadavků civilní ochrany.....	14
13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	14

B. Grafická část

1. Aktualizovaný hlavní výkres	1 : 5 000
2. Aktualizovaný výkres veřejně prospěšných staveb	1 : 5 000
3. Vyhodnocení lokalit změny z hlediska záboru ZPF	1 : 5 000
4. Aktualizovaný výkres energetiky	1 : 5 000

1. Hlavní cíle řešení

Tento návrh změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Zápy je zpracován na základě schváleného zadání změny č. 1 (schváleno usnesením č. 7/2001 zasedání obecního zastupitelstva v Zápech ze dne 11. 12. 2001). Zadání bylo řádně projednáno, včetně souhlasného vyjádření nadřízeného orgánu územního plánování, t.j. Referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Praha – východ.

Cílem navrhované změny územního plánu je proto obecně rozšíření nabídky návrhových ploch pro všechny funkční typy zástavby a využití zájmu konkrétních vlastníků pozemků a investorů o výstavbu v blízkém časovém horizontu. V některých případech je využíváno ploch, které byly již ve schváleném územním plánu pro danou funkci směrně vymezeny (transformace ploch „výhledových“ na „návrhové“).

2. Zhodnocení dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace

Od doby zpracování a schválení dosud platného územního plánu z r. 1999 došlo v zásadních tendencích k jeho naplňování a potvrzení předpokladů, za kterých byl vytvářen. Část ploch, navržených mimo současně zastavěné území obce pro novou zástavbu (obytnou, smíšenou, komerční nebo průmyslovou), byla zastavěna nebo je ve stadiu územní nebo stavební přípravy. Tyto plochy jsou vyznačeny v problémovém výkrese zadání této změny. Bohužel však velká část návrhových ploch doposud zastavěna není, což není dáno nezájmem investorů ani nevhodnou polohou těchto ploch, ale pouze neochotou současných vlastníků tyto pozemky za přiměřenou cenu prodat zájemcům o výstavbu nebo v dohledné době stavět. Návrhové plochy pro výstavbu se stávají ze strany majitelů pozemků do jisté míry bohatstvím, jehož využití je odkládáno na neurčitou budoucí dobu, která bude z jejich hlediska nejvhodnější. Zájmy investorů komerční zástavby i zájemců o individuální obytnou zástavbu v obci, kteří nevlastní příslušné pozemky, tak zůstávají z velké části neuspokojeny, což je ze strany obce chápáno jako ztráta rozvojových příležitostí. Ukazuje se, že v atraktivních územích pro rozvoj bytových či nebytových funkcí, mezi které bezpochyby patří právě území obce Zápy, je nutný poměrně značný převis nabídky nad poptávkou tak, aby mezi vlastníky vhodných (podle územního plánu „návrhových“) pozemků vzniklo konkurenční prostředí.

Návrhové plochy platného územního plánu důsledně ctily zásadu maximální návaznosti na současně zastavěné území, využívání všech proluk v zastavěném území, zarovnávaní jeho tvaru a transformace nevhodně nebo extenzivně využívaných ploch do nových funkcí (např. areál zemědělského družstva) – s ohledem na maximální ochranu ucelených honů zemědělské půdy. Proces tvorby a projednávání územního plánu nepřinesl dostatek podkladů a podnětů o konkrétních záměrech konkrétních majitelů pozemků, proto nemohla být tato hlediska do územního plánu promítnuta.

Územní plán sídelního útvaru Zápy zůstává i nadále základním rozvojovým dokumentem obce a jeho funkce a hodnota v tomto smyslu není navrhovanou změnou žádným způsobem zpochybněna.

Zpracovaná změna územního plánu nemá jiné souvislosti se schválenou územně plánovací dokumentací, než je platný územní plán sídelního útvaru Zápy. Z hlediska širších vztahů tento plán souvisí s územními plány sousedících obcí a s rozpracovaným územním

plánem VÚC Pražského regionu. Tato změna územního plánu nemění návaznosti na ÚPD sousedících územních obvodů a nezasahuje do zájmů nadřazené územně plánovací dokumentace. Navrhovaný posun trasy lokálního biokoridoru, vzdušného vedení VN a přeložky silnice II/101 v rámci lokality č. 8 se odehrává pouze na administrativním území obce Zápy a v místě hraničícím s územím města Brandýs n. Lab. – Stará Boleslav navazuje na dohodnuté řešení z původní platné dokumentace ÚP obce Zápy, které bude podkladem pro změnu ÚP Brandýsa n. L.

3. Vyhodnocení splnění zadání změny

Všechny pokyny pro zpracování změny, obsažené ve schváleném zadání, jsou v předkládaném návrhu změny č. 1 splněny.

Kromě popisných pokynů pro zpracování změny v jednotlivých lokalitách jsou splněny následující požadavky definitivní (schválené) verze zadání:

- lokalita č. 7 je ze změny č. 1 vypuštěna
- je provedeno vyhodnocení lokalit změny z hlediska záborů ZPF podle platné metodiky (viz kap. 13 textové části a samostatný výkres č. 3)
- je provedeno nové vymezení zastavitelného území (viz aktualizovaný hlavní výkres č. 1)
- zastavitelnost lokality č. 5 je posunuta do vzdál. 25 m od hrany údolí Zelenečského potoka a má navrženy specifické regulativy
- zastavitelnost lokality č. 8 je podmíněna založením příslušného úseku lokálního biokoridoru
- jsou respektovány obecné požadavky na ochranu kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem
- realizace lokality obytné zástavby č. 5 je podmíněna rekonstrukcí polní cesty na obslužnou komunikaci
- jsou vyhodnoceny důsledky změny č. 1 v souhrnu všech lokalit na kapacitu a druhovost stávající a navržené občanské a technické vybavenosti
- prostorové regulativy zástavby odpovídají regulativům daných funkčních typů s výjimkou lokality č. 5, kde jsou regulativy specificky upraveny, tato skutečnost je kromě textové části uvedena též v aktualizovaném hlavním výkresu ÚP
- v souladu se schváleným zadáním je zpracován přímo návrh změny, vynechává se tedy koncept řešení (viz §17 odst. 2 vyhl. č. 135/2001 Sb.), v průběhu lhůty, po kterou bude návrh změny vystaven, zajistí pořizovatel jeho veřejné projednání s odborným výkladem
- seznam kapitol textové části a přílohy grafické části odpovídají požadavkům zadání a příloze č. 2 Vyhl. č. 135/2001, pokud změna nemá na příslušnou problematiku žádný vliv, je tato skutečnost v textu stručně uvedena

4. Vymezení řešeného území, dotčeného změnou

Změna č. 1 se skládá ze 7 lokalit, které byly vymezeny ve schváleném zadání změny pod č. 1 až 8, přičemž lokalita č. 7, obsažená v původním návrhu zadání, byla po jeho projednání vypuštěna. Číslování lokalit v rámci kontinuity respektuje původní označení, změna tedy obsahuje lokality č. 1 až 6 a lokalitu č. 8.

<u>lokallita č. - místo</u>	<u>stručná charakteristika změny</u>
1. Ostrov	nová lokalita pro smíšené obytné území
2. Mezi zdmi I.	nová lokalita pro všeobecné obytné území
3. Mezi zdmi II.	z výhledové lokality pro smíšené obytné úz. na návrh
4. Nad Stránkou	nová lokalita pro smíšené obytné území
5. K Toušeni	nová lokalita pro soustředěnou všeob. obytnou zástavbu
6. Za družstvem	rozšíření průmyslové plochy podle hranic pozemků
8. Průmyslová zóna Zápská	rozšíření průmyslové plochy podle hranic pozemků

Výměra ploch vymezených lokalit změny je následující:

1. Ostrov	1,05 ha
2. Mezi zdmi I.	1,66 ha
3. Mezi zdmi II.	1,23 ha
4. Nad Stránkou	4,52 ha
5. K Toušeni	5,53 ha
6. Za družstvem	2,35 ha
8. Průmyslová zóna Zápská	6,00 ha
VÝMĚRA PLOCH CELKEM:	22,34 ha

Všechny lokality znamenají alespoň v částečném rozsahu nutnost rozšíření záboru zemědělské půdy. Uvedené výměry neznamenají v plném rozsahu nový zábor ZPF, neboť se v určitých případech v části vymezené lokality (pro kterou je již zábor ZPF platným územním plánem potvrzen) jedná o změnu návrhových funkcí. Vyhodnocení záborů podle platné metodiky je obsaženo v kapitole 13. textové části a ve výkresu č. 3 této změny ÚP.

5. Širší vztahy – začlenění řešených území do struktury obce

Lokalita č. 1 (Ostrov) navazuje na současně zastavěné území v části Ostrov a využívá beze zbytku celé technicky zastavitelné území mezi silnicí III. třídy na Svémyslice, „suchým poldrem“ Ostrovského potoka a koridorem ochranných pásem technické infrastruktury. Vzhledem k charakteru lokality je navrženo smíšené využití.

Lokality č. 2 a 3 (Mezi zdmi I., II.) jsou navrženy pro smíšené a všeobecné obytné využití. Jejich využitelnost je však prakticky podmíněna realizací navržené přeložky silnice II/101, jejíž vyvolanou investicí bude přeložka ropovodu DN 300. Ochranné pásmo tohoto ropovodu totiž prozatím využitelnost obou lokalit velmi omezuje. V případě stavby silniční přeložky je třeba vůči rozvojovým lokalitám navrhnout a realizovat protihluková opatření.

Pro lokalitu č. 4 (Nad Stránkou) platí v menší míře výše uvedené omezení, dané ochranným pásmem ropovodu. Větší část lokality, navazující z jižní strany na zastavěné území Stránky, je využitelná okamžitě pro rozvoj smíšeného obytného území.

Lokalita č. 5 (K Toušeni) představuje největší rezervu pro obytnou zástavbu (všeobecně obytné území se zvlášť upravenými prostorovými regulativy) v relativně izolované ale kvalitní poloze nad hranou údolí Zelenečského potoka.

Lokalita č. 6 (Za družstvem) rozšiřuje zastavitelné území na severním okraji Záp v návaznosti na křižovatku rychlostní silnice I/10 a navrženou severní přeložku silnice III. třídy (Zápy – Kabelín) funkcí průmyslové výroby a skladů. Plocha není v kontaktu s obytnou zástavbou.

Lokalita č. 8 (Průmyslová zóna Zápská) znamená úpravu (rozšíření) zastavitelného území v návaznosti na průmyslovou zónu Brandýsa n. L. s ohledem na skutečné hranice pozemků. Úpravou se nemění principy využití území.

6. Návrh urbanistické koncepce

Navrženou změnou územního plánu sídelního útvaru Záp se nemění základní urbanistická koncepce schváleného územního plánu. Změna pouze reaguje na vývoj využívání zastavitelných ploch od doby schválení územního plánu a některé aktuální záměry obce a soukromých investorů.

Základním principem územního plánu je vyvážený rozvoj obytných, smíšených a komerčních (ev. výrobních) funkcí zástavby a přírodních složek řešeného území, přičemž složky komerční jsou soustřeďovány do okolí křižovatky silnic I/10 a II/101 (včetně návaznosti na průmyslovou zónu Brandýsa n. L.) a složky obytné navazují na stávající obytnou zástavbu obce a její přírodní zázemí, soustředěné zejména podél potoků, Navrhovaná změna je plně v souladu s touto základní koncepcí.

7. Návrh členění řešeného území na funkční plochy a podmínky jejich využití – závazné regulativy

Lokalita č. 1: Ostrov

Území mezi okrajem stávající zástavby Ostrova, silnicí III. třídy Zápy – Svěmyslice, suchým poldrem u Ostrovského potoka a vodovodním přivaděčem do Brandýsa je vhodné pro návrh smíšené obytné zástavby. Území je v dosahu všech inženýrských sítí, od rychlostní komunikace je odcloněno pásem izolační, resp. parkově upravené zeleně a orné půdy. Rychlostní komunikace je zde vedena v zářezu.

Lokalita č. 2: Mezi zdmi I.

Plocha navazuje na stávající zástavbu Ostrova nad ulicí Mezi zdmi, od budoucí trasy (přeložky) silnice II/101 je oddělena pásem izolační zeleně. Bude navržena do typu všeobecného obytné funkce. Využitelnost lokality je prakticky v celém rozsahu podmíněna přeložkou stávajícího ropovodu, který vede zhruba ve stopě budoucí silniční přeložky a bude přeložen v rámci výstavby této silnice.

Lokalita č. 3: Mezi zdmi II.

Plocha se nachází na opačné straně silniční přeložky oproti lokalitě č. 2. Vzhledem k umístění mezi stávající a navrhovanou silnicí je vhodným typem smíšené obytné území. Využitelnost této lokality je rovněž prakticky v celém rozsahu podmíněna přeložkou

stávajícího ropovodu, který vede zhruba ve stopě budoucí silniční přeložky a bude přeložen v rámci výstavby této komunikace.

Lokalita č. 4: Nad Stránkou

Lokalita navazující jižně na okraj stávající smíšené a obytné zástavby části obce Stránka – mezi dnešní silnicí II/101 a údolím Zelenečského potoka. Jižní okraj navrhované zástavby je limitován trasou vzdušného vedení VVN 110 kV a dálkovým kabelem. Lokalita je vhodná pro umístění smíšené obytné funkce s převahou funkce bydlení. Využitelnost v současné době je částečně omezena ochranným pásmem ropovodu a blízkostí frekventované komunikace II/101. Po realizaci přeložky silnice a ropovodu se atraktivita a využitelnost lokality pro obytnou funkci výraznělepší.

Lokalita č. 5: K Toušeni

Největší lokalita nacházející se nad východním okrajem údolí Zelenečského potoka s přírodní a rekreační funkcí (vodní nádrž, hřiště), na východě ohraničená stávající polní cestou je vhodná pro rozvoj obytné zástavby formou soustředěné investice. Z hlediska kvality bydlení se předpokládá vyšší standard (větší rozloha pozemků). Tomu odpovídají navržené specifické regulativy prostorového uspořádání s nižším podílem zástavby na pozemku a vyšším procentem nezaplněných (zelených) ploch.

Dále je třeba dořešit otázku kvalitního dopravního připojení, které nebude nadměrně zatěžovat stávající, nedostatečně dimenzované místní komunikace v obci – a to již v době výstavby obytné zóny. Navrhuje se rekonstrukce polních a účelových komunikací k zajištění vnějšího přístupu – směrem od jihu.

Lokalita č. 6: Za družstvem

Záměr rozšíření zóny pro průmyslovou výrobu a sklady je vyvolán snahou vést hranici zastavitelného území pokud možno po hranicích skutečných parcel a umožnit tak lepší využití dotčených pozemků. Plocha u dálniční křižovatky je z hlediska rozvoje této funkce velmi atraktivní a z hlediska zemědělského využívání méně vhodná.

Lokalita č. 8: Průmyslová zóna Zápská

Konkrétní nový záměr na výstavbu velkoskladu potravin v dané lokalitě svými kapacitními a technologickými požadavky cca o 10% přesahuje výměru navrhované plochy. Záměr je ve stadiu zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí a posouzení vlivu na ŽP (EIA). Pro zajištění souladu celé rozlohy uvažovaného areálu s územním plánem je třeba okraj návrhové plochy posunout o cca 30m jižním směrem. Vzhledem k tomu, že na tento okraj je vázána trasa návrhu lokálního biokoridoru, přeložky silnice II/101 a trasy vzdušného vedení VN 22 kV, bude nutné posunout i tyto návrhové koridory. Přeložka silnice a vedení VN jsou v platném územním plánu veřejně prospěšnými stavbami.

Regulativy funkčního a prostorového uspořádání jsou shodné s regulativy platného územního plánu a vyplývají z navržených funkčních typů zástavby. Pouze pro lokalitu č. 5 jsou ve shodě s požadavky zadání upraveny prostorové regulativy. Pro úplnost je zde uvedena základní tabulka funkčních regulativů z platného územního plánu a tabulka prostorové regulace, doplněná o navržené regulativy pro změnovou lokalitu č. 5. Úplný výklad pojmů a další obecné regulativy jsou obsaženy v platné dokumentaci územního plánu sídelního útvaru Zápy.

Návrh regulativů a limitů funkčního využití území polyfunkčních zón

	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 míst. 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					

OV – všeobecně obytné území
 OS – smíšené obytné území
 NK – nerušící výroba a komerce
 PS – území průmyslové výroby a skladů
 SS – školství, veřejná správa
 SR – sport a rekreace

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
všeob. obytné úz. – lok. 5	OV-5	25	60	9
smíšené obytné území	OS	40	40	10
neruš. výroba a komerce	NK	40	30	9
prům. výroba a sklady	PS	40	30	12 / 15.5 *)
zeměděl. živoč. výroba	ZV	40	30	10
školaství, veřejná správa	SS	30	50	12
sport a rekreace	SR	20	50	7
techn. a komunální vyb.	TV	50	30	8

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

V případě technologických staveb (komíny, stožáry apod.) může být výjimečně povolena větší výška.

8. Limity využití řešeného území a jeho zastavitelnost

Stávající limity využití řešeného území vyplývají z výkresu limitů využití území schváleného zadání změny. Existující limity (ochranná pásma apod.) znamenají většinou hranici pro vymezení určité lokality. Do změnových území vstupují limity pouze v případě částí lokalit č. 2, 3 a 4 a znamenají v podstatě jejich podmíněnou využitelnost (vyřešení kolize s ochranným pásmem ropovodu). Ostatní lokality budou po schválení změny z technického hlediska zastavitelné bez omezení, vyplývajícího ze současných „limitů“. Jejich zastavitelnost bude pouze podléhat obecně technickým požadavkům a regulativům schváleným v rámci této změny ÚP (viz kap. 7.).

Pořizovatel změny územního plánu (obec Zápy) v souladu s § 30 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění zákona č. 197/1998 Sb. zadal tuto změnu územního plánu se zřetelem na využití dosud vymezeného zastavitelného území (viz kap. 1 zadání a kapitola 2 textové části této změny).

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

9. Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Vliv na koncepci dopravy

Ke změnám v detailním řešení dopravy dochází v případě změnových lokalit č.5 a 8.

Podmínkou realizace lokality všeobecné obytné zástavby č. 5 v uvažovaném rozsahu bude rekonstrukce a rozšíření stávající polní cesty, ohraničující lokalitu z východní strany, na kategorii min. MO 8/40 a rekonstrukce úseku účelové komunikace (bývalá silnice III/10161 od Toušeně) mezi touto polní cestou a silnicí II/101 na minimální kategorii MOK 7,5/40.

V případě lokality č. 8 vyvolá rozšíření plochy pro průmyslovou výrobu a sklady jižním směrem posun trasy navrhované přeložky silnice II/101 o cca 30m v příčném směru. Změna trasy se bude týkat pouze úseku na území obce Zápy, přičemž západní napojovací bod na hranicích s územím města Brandýsa n. L. i východní napojení na navrhovanou okružní křižovatku na Zápské ulici (dnešní trasa II/101) zůstávají v nezměněné poloze. Rovněž délka přeložky a základní technické parametry trasy se navrhovanou úpravou nezmění.

Ostatní lokality jsou napojitelné v rámci dopravního řešení platného územního plánu a jejich vymezení nemá vliv na koncepci dopravy.

Občanské vybavení

K posouzení vlivu navržené změny na kapacitu a druhovost občanského a technického vybavení je nutné upřesnit prognózu návrhového počtu obyvatel obce Zápy. Vývojovou řadu skutečného počtu obyvatel je možné doplnit o údaj z předběžných výsledků sčítání lidu domů a bytů (SLDB) z 1. 3. 2001:

rok	počet obyvatel
1961	468
1970	719
1980	659
1987	560
1991	550
2001	597

Z uvedeného je zřejmé, že se v posledním desetiletí podařilo zastavit pokles počtu obyvatel a nastoupit trend poměrně rychlého nárůstu. Zápy se staly atraktivním sídlem pro trvalé bydlení nejen z důvodu blízkosti a snadné dostupnosti Prahy a koncového terminálu metra trasy B na Černém Mostě, ale zejména z důvodu vybudování prakticky veškeré potřebné veřejné technické infrastruktury (vodovod, kanalizace a ČOV, plynofikace, rozvody elektro a spojů).

Platný územní plán počítá s návrhovou velikostí obce (k r. 2010) cca 710 obyvatel a výhledovou až 800 obyvatel. Zařazením nových ploch do návrhového období se vytváří potenciál pro vyšší návrhovou velikost, která v případě naplnění všech lokalit s obytnou funkcí může být následující:

lokallita č. - místo	funkční typ	rozloha (ha)	obyv./ha	poč. obyvatel cca
1. Ostrov	OS	1,05	16	17
2. Mezi zdmi I.	OV	1,66	26	43
3. Mezi zdmi II.	OS	1,23	20	25
4. Nad Stránkou	OS	4,52	20	90
5. K Toušeni	OV	5,53	22	122
nárůst celkem				297

Návrhová velikost tedy může dosáhnout až 1 000 obyvatel. Tento stav k r. 2010 je však málo pravděpodobný, neboť i k tomuto datu je nutné uvažovat s poměrně značným převisem nabídky ploch nad skutečnou poptávkou a realizací.

Pokud jde o komunální občanskou vybavenost, i tento maximální počet obyvatel ještě nezakládá potřebu zřízení oboustupňové základní školy (pro její zřízení je reálný minimální spádový obvod 1 300 a více obyvatel), též vzhledem k dostatečné nabídce školských zařízení v blízkém Brandýse n. Labem. I v případě fungující mateřské školy a I. stupně základní školy je zřejmý odliv žáků mimo obec. Znamená to, že i v případě nárůstu počtu obyvatel na maximální návrhovou hodnotu 1 000 bude celková potřeba míst v MŠ do 40 a na I. stupeň ZŠ do 60, což lze uspokojit ve stávajícím zařízení.

Ostatní vybavenost, zejména obchod a služby (včetně základní zdravotnické péče, která funguje na privátním principu), je možné umísťovat v zónách nerušící výroby a komerce, smíšené a za určitých podmínek i všeobecné obytné zástavby. Těchto rozvojových ploch nabízí územní plán dostatek v dosavadním i nově navrhovaném zastavitelném území.

Vodní hospodářství

Všechny nově navrhované lokality zástavby jsou napojitelné na rozvody veřejné infrastruktury. Vodovod je napájen z přípojky Káranské řady – Brandýs, Vrábí přes věžový vodojem o objemu 500m³. Stávající odběr 0,5 až 1,0 l/s bude v případě maximálního nárůstu obce zvýšen cca o 1,0 l/s. Stávající ČOV má kapacitu 800 EO (ekvivalentních obyvatel). V případě potřeby je možné stávající ČOV intenzifikovat na dvojnásobnou kapacitu bez nároků na rozšiřování pozemku. Kanalizační síť je jednotná s oddělovači dešťových vod. Všechny lokality změny budou napojeny na kanalizační síť obce a obecní ČOV s výjimkou lokality č. 8 (průmyslová zóna Zápská), která bude odkanalizována do systému Brandýsa n. Labem.

Zásobování elektrickou energií

Zvýšení potřeby elektrické energie bude řešeno v souvislosti s celkovou koncepcí postupné rekonstrukce VN sítě včetně posílení (výměny) stávajících a výstavby nových trafostanic. Změna územního plánu navazuje na koncepci, schválenou v platném územním plánu z r. 1999, ve které se stávající primerní síť vzdušných VN vedení s koncovými stožárovými trafostanicemi doplňuje o vnitřní VN kabelové propojení, na které jsou připojeny nové distribuční trafostanice. V ÚP obce jsou navrženy dva kabelové okruhy:

- severní od stávající TS Bytovky kolem areálu ZD k severovýchodní větvi vzdušné trasy VN do obce, na kterém jsou navrženy 3 nové trafostanice, obsluhující návrhové území průmyslové a komerční zóny v severní části obce, které vznikne transformací dnešního zemědělského areálu a případným rozšířením zóny směrem k mimoúrovňové křižovatce
- jižní rovněž od stávající TS Bytovky přes část Ostrov, ulic Mezi zdmi do Stránky a s připojením v centru obce do konce vzdušné trasy u TS Stránka.

Navrhovaná změna kromě aktualizace současného stavu navrhuje kabelovou trasu pro připojení poměrně rozsáhlé lokality č. 5 na jihovýchodním okraji sídla (nad vodní nádrží).

Orientačně, vzhledem k rozsahu nově navrhovaných ploch pro zástavbu, lze odvodit následující bilanci spotřeby elektrické energie. V rámci zpracování platného územního plánu obce, schváleného v r. 1999, se bilance spotřeby nezpracovávala. Na základě požadavku STE k projednání návrhu této změny je proto provedena orientační bilance k návrhovému časovému horizontu (r. 2010) po změně č. 1 územního plánu vůči veškeré obytné zástavbě obce, t.j. stávající v době schválení ÚP, stávající – realizované po schválení ÚP, zbývajícím návrhovým plochám z platného ÚP i vůči plochám nově navrhovaným touto změnou. V rámci této změny je proto rovněž zpracován aktualizovaný výkres energetiky územního plánu.

Výkony navrhovaných distribučních trafostanic pro obytnou zástavbu v obci budou definitivně stanoveny až po konkrétním návrhu zástavby v příslušných rozvojových lokalitách (počty domů a bytů a charakter ostatních provozů).

Bilance se netýká ploch pro průmyslovou výrobu a komerci, které jsou a budou zásobovány přes distribuční nebo podnikové trafostanice pro jeden nebo více uzavřených areálů. Výkon těchto trafostanic bude navržen v závislosti na charakteru výroby a konkrétních požadavcích, které v úrovni a době zpracování územního plánu ještě zpravidla nejsou známy a mohou mít značné rozpětí. Zásobování elektrickou energií průmyslových a komerčních areálů na severním okraji území obce navazuje na řešení průmyslové zóny Brandýs nad Labem – Zápská a je zcela mimo systém zásobování vlastní obce (obytného území). S rozvojem jednotlivých průmyslových a skladových areálů je zde realizován kabelový VN okruh, procházející územím obou katastrů (Brandýs n. L., Zápy), na který jsou připojeny jednotlivé trafostanice. Tento okruh v žádném případě nenahrazuje vzdušné VN dvojvedení, procházející průmyslovou zónou. Toto vedení bude možné nahradit jedině novou vzdušnou trasou, která je jako veřejně prospěšná stavba navržena v platném územním plánu obce Zápy v souběhu s budoucí přeložkou silnice II/101 a touto změnou č. 1 územního plánu je posunuta o cca 50m jižním směrem, v souvislosti s rozvojem lokality č. 8..

Vzhledem k tomu, že obec je již prakticky kompletně plynofikována, neuvažuje se s využíváním elektrické energie na vytápění, na přípravu TUV pouze omezeně. Naprostá většina stávající obytné zástavby a veškerá zástavba navrhovaná je ve formě rodinných domů, kde se předpokládá průměrný příkon 6 kW, se započtením nerovnoměrnosti. Pro stávající byty v bytových domech (celkem v obci 42 bytů) je uvažován průměrný příkon 4 kW. V návrhu se neuvažuje s výstavbou nových bytových domů.

Přehled trafostanic pro obytné území obce Zápy:

TS návrh 2010

označení - název	typ	POČET				PŘÍKON PRO			orientační výkon TS (kVA)	poznámka
		rodinné domy stav	byty v BD návrh	RD stav	RD (kW)	byty v BD (kW)	nebytové funkce (kW)	celkem (kW)		
Bytovky	kabelová	35	6	24	246	96	20	362	630	výměna
B 1 - U JZD	kabelová	6	18		144	0	40	184	250	navrhovaná
B 2 - Ostrov, sever	kabelová	3	10		78	0	100	178	400	navrhovaná
B 3 - Ostrov, jih	kabelová	22	17		234	0	20	254	400	navrhovaná
Ostrov I.	stožárová	12	8		120	0	30	150	250	rekonstrukce
Ostrov II.	stožárová	12	7		114	0	30	144	250	nová
B 4 - Nad Stránkou	kabelová	20	57		462	0	30	492	630	navrhovaná
B 5 - K Toušení	kabelová	0	40		240	0	10	250	400	navrhovaná
Stránka	stožárová	25	0	18	150	72	30	252	400	rekonstrukce
Náves	stožárová	30	0		180	0	50	230	400	rekonstrukce
P 3	kabelová	10	0		60	0	60	120	160	navrhovaná
CELKEM		175	163	42	2028	168	420	2616	4170	

STE a.s. RZ Sever požaduje, aby u nově vzniklých lokalit s výstavbou objektů byl zachován volný neoplocený pruh cca 4m široký pod stávajícími i novými trasami venkovního vedení VN 22 kV.

Zásobování plynem

Zvýšení potřeby zemního plynu lze pokrýt z dostatečné rezervy VTL/STL regulační stanice, situované na území obce Lázně Toušeň při hranici s k.ú. Zápy (výkon 3000 m³/hod.) prostřednictvím stávající STL přípojky DN 160 a STL rozvodů v obci.

Nakládání s odpady

Zadávaná změna ÚP nemá žádné důsledky na způsob likvidace odpadů.

10. Místní územní systém ekologické stability

Navržená změna se místního územního systému ekologické stability dotýká pouze v případě lokality č. 8, kde znamená posun navrhované trasy lokálního biokoridoru č. 2 (vymezený, nefunkční) v úseku cca 900m o max. 50m v příčném směru jižně od původní polohy. Z hlediska místních podmínek neznámá tento posun žádný rozdíl oproti původnímu řešení. V rámci konkrétní přípravy areálu velkoskladu potravin budou uplatněny požadavky na založení souvisejícího úseku lokálního biokoridoru na náklady příslušného investora a tento postup bude uplatňován i v případě vstupu dalších investorů do průmyslové zóny.

Lokalita všeobecné obytné zástavby č. 5, která sousedí s okrajem lokálního biocentra č. 4 (funkční) - údolí Zelenečského potoka, je svojí zastavitelnou částí odsunuta 25m od tohoto okraje, tvořeného lesní a mimolesní zelení. Regulativy zastavěnosti této lokality (max. podíl zastavěnosti, min. procento zelených – nezpevněných ploch) zohledňují exponovanost tohoto území z hlediska ochrany přírody a krajiny.

11. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav

Navržená změna č. 1 územního plánu sídelního útvaru Zápy nemění seznam veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav schváleného územního plánu v platné podobě. V souvislosti se změnou v lokalitě 8 se pouze posouvá trasa navrhované VPS č. 2 – přeložka silnice II/101 a VPS č. 3 – přeložka trasy vzdušného vedení VN Toušeň – Brandýs n. Lab. Navržený posun neznámá zásah do jiných pozemků oproti platnému územnímu plánu. Nové vedení těchto liniových staveb je kromě aktualizovaného hlavního výkresu zobrazeno v aktualizovaném výkresu veřejně prospěšných staveb.

12. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Ze zadání změny č. 1 nevyplývají žádné speciální požadavky z hlediska civilní ochrany. Ochrana obyvatelstva bude řešena pro konkrétní stavby podle platných předpisů. Změnou, která proběhla v rámci celostátní reorganizace systému CO a nesouvisí s navrhovanou změnou územního plánu je přesun celé této agendy a řízení z kompetence okresních úřadů, referátů obrany a ochrany (budou zrušeny k 31. 12. 2002) do struktury hasičských záchranných sborů (HZS).

Z hlediska požární bezpečnosti budou případné nové stavby obytného a ostatního charakteru vyhovovat následujícím zásadám (bude řešeno v následných stupních projektové dokumentace):

1) Zdroje požární vody – (umístění hydrantů a průtočné množství podle charakteru zástavby, minimální statický přetlak, případně umístění požárních nádrží, č. 4.2. – tab. 1 a čl. 4.5. – tab. 2 ČSN 73 0873).

Průměr přívodního potrubí a hlavní rozvod v průmyslových zónách bude nejméně DN 150, uliční řad pro zásobování obytných domů DN 80. K odběru pro hašení v obytných zónách určit nadzemní požární hydranty ve vzdálenosti 400m od sebe, pro průmyslové zóny stanovit, že nadzemní hydrant zřizuje každý provozovatel nebo majitel objektu na svém pozemku podle normativních hodnot platných požárních předpisů.

Úpravy současných vodních ploch a nově zřizované vodní plochy budou umožňovat odběr vody pro potřeby požárních jednotek.

2) Rozmístění objektů – dodržení bezpečných odstupových vzdáleností podle ustanovení ČSN 73 0802 a norem navazujících (73 0833, 73 0804, 73 0844).

3) Přístupové komunikace pro požární vozidla – v souladu s ČSN 73 6110 (šířka komunikací, poloměr a šířka směrových oblouků, únosnost). Požadavek na průjezdnost komunikací podle normativních hodnot platných požárních předpisů.

13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Důsledky navržené změny na lokální ÚSES jsou popsány v kapitole 10. Jiné vlivy na životní prostředí navrhovaná změna nepřináší.

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je provedeno podle platné metodiky.

Platný územní plán sídelního útvaru Zápy z r. 1999 obsahuje 53,74 ha nových ploch pro zástavbu, z toho 46,3 ha na zemědělské půdě. Do současné doby bylo z těchto ploch využito pro zástavbu cca 9 ha. Změnou č. 1 se navrhuje pro zástavbu další plochy, vyhodnocené v následujících tabulkách a ve výkresu č. 3 této dokumentace.

TAB. 1. – Přehled nových záborů podle lokalit a funkčního využití

FUNKČNÍ VYUŽITÍ	lokalita	Výměra pozemků v ha			Kvalita pozemků			
		celkem	zem. p.	orná p.	kultura	BPEJ	st. předn.	ha
Bydlení, smíšená zástavba	1-B	1,17	1,17	1,17	orná	2.01.00	I	1,17
	2-B	1,63	1,63	1,63	orná	2.01.00	I	1,63
	3-B	1,23	1,23	1,23	orná	2.01.00	I	1,23
	4-B	4,52	4,52	4,52	orná	2.01.00	I	3,59
					orná	2.01.10	II	0,93
	5-B	5,53	5,53	5,53	orná	2.01.00	I	2,01
bydlení celkem		14,08	14,08	14,08	orná	2.08.50	IV	3,52
								14,08
Průmyslová výr. sklady	6-P	2,36	2,36	2,36	orná	2.13.00	III	2,27
					orná	2.31.01	IV	0,09
	8-P	4,15	4,15	4,15	orná	2.01.00	I	2,97
					orná	2.13.00	III	1,18
průmysl celkem		6,51	6,51	6,51				6,51
Doprava původní řešení	D2	1,59	1,59	1,59	orná	2.01.00	I	0,69
					orná	2.13.00	III	0,9
nové řešení	D2	1,72	1,72	1,72	orná	2.01.00	I	1,17
					orná	2.13.00	III	0,55
nárůst záborů	D2	0,13	0,13	0,13				0,13
Nárůst změnou celkem		20,72	20,72	20,72				20,72

TAB. 2. Plocha nových záborů zemědělské půdy podle funkčního využití:

funkční využití	odnímaná plocha (ha)	podíl z celkových záborů ZPF (%)
bydlení, smíšená zást.	14,08	68
průmysl. výr., sklady	6,51	31
doprava	0,13	1

TAB. 3. Nové zábory zemědělské půdy podle stupňů přednosti v ochraně:

stupeň přednosti v ochraně	odnímaná plocha (ha)	podíl z celkových záborů ZPF (%)
I	13,08	63
II	0,93	5
III	3,1	15
IV	3,61	17
V	0	0

TAB. 4. Nové zábory zemědělské půdy podle stávajících kultur:

stávající kultura	odnímaná plocha (ha)	podíl z celkových záborů ZPF (%)
orná půda	20,72	100

Navržená změna nemá žádné nároky na zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Změna č. 1

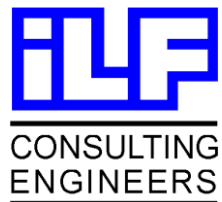
územního plánu sídelního útvaru

ZÁPY

návrh

POŘIZOVATEL:
Obec Zápý

ZPRACOVATEL:



ILF Consulting Engineers s.r.o.
Jirsíkova 5, 186 00 Praha 8

leden 2002
č. projektu: 1649

OBSAH

A. Textová část

B. Grafická část

- | | | |
|----|-------------------------------------------------|-----------|
| 1. | Aktualizovaný hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 2. | Aktualizovaný výkres veřejně prospěšných staveb | 1 : 5 000 |
| 3. | Vyhodnocení lokalit změny z hlediska záboru ZPF | 1 : 5 000 |
| 4. | Aktualizovaný výkres energetiky | 1 : 5 000 |