

ÚZEMNÍ PLÁN ZÁPY

NÁVRH ZADÁNÍ

zpracováno v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

Objednatel:

Městys Zápý

Zápý čp. 71, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

určený zastupitel: Vladimír Vlček – starosta městyse

Pořizovatel:

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče

úsek územního plánování

Masarykovo nám. 1, 2, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

oprávněná úřední osoba: Ing. Renata Perglerová

Obsah zadání územního plánu

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- e) případný požadavek na zpracování variant řešení

- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

aPÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění její aktualizace č. 1
aZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 a č. 2
k. ú.	katastrální území
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška	vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
ÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ve znění jejich 4. úplné aktualizace
kÚAP	Územně analytické podklady Středočeského kraje ve znění jejich 3. úplné aktualizace
územní plán	Územní plán Zápy
ÚPD	územně plánovací dokumentace městyse Zápy
ÚSES	územní systém ekologické stability
SWOT analýza	analýza silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb městyse Zápy (součást rozboru udržitelného rozvoje území oÚAP)
SO ORP	Správní obvod obce s rozšířenou působností

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1

Z politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 (aPÚR) schválené Vládou ČR dne 15. 4. 2015 vyplývají požadavky z rozvojové oblasti OB1, z koridoru dopravní infrastruktury: vodní doprava - VD1 a z koridoru ropovodu Družba - DV1.

OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha

Vymezení:

Hlavní město Praha, území obcí ze správních obvodů obecních úřadů obcí s rozšířenou působností (dále „ORP“) Benešov (bez obcí v západní a jihovýchodní části), Beroun (jen obce ve střední a severní části), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (bez obcí v severní části), Černošice (bez obcí v jižní části), Český Brod (bez obcí v jihovýchodní části), Dobříš (jen obce v severozápadní části), Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Kralupy nad Vltavou (bez obcí v severovýchodní části), Lysá nad Labem, Neratovice (bez obcí v severozápadní části), Říčany (bez obcí ve východní části), Slaný (jen obce v jižní a střední části), Rakovník (jen obce ve východní části).

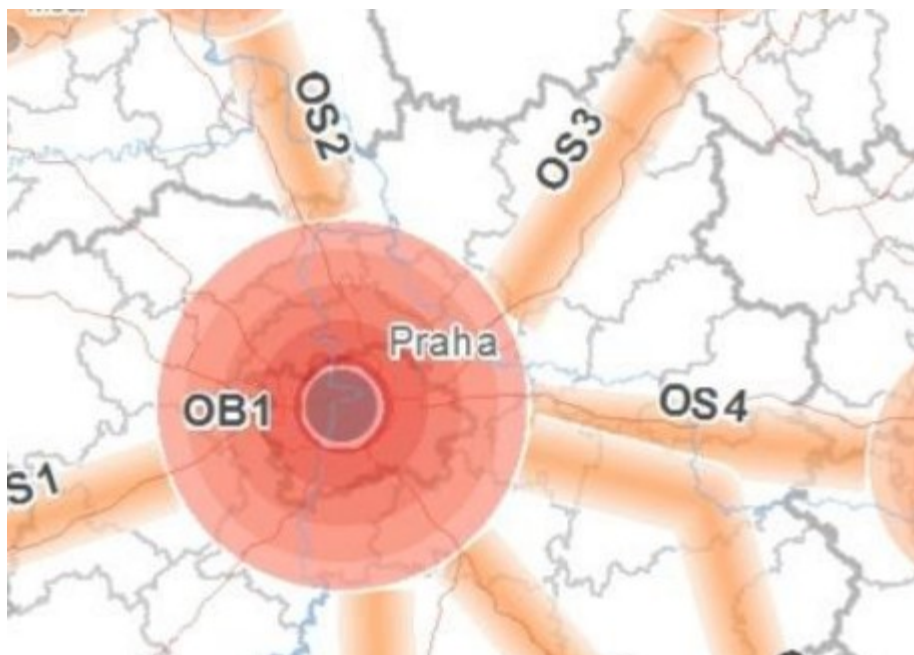
Důvody vymezení:

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

Úkoly pro územní plánování:

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

Za výše stanovené úkoly zodpovídá MMR ČR, Středočeský kraj a Hlavní město Praha, případné úkoly vplynou z nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem.

**VD1**

Vymezení:

Labe: Pardubice – hranice SRN

Důvody vymezení:

Vytvoření územních podmínek pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu. Součást TEN-T.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) Provéřit reálnost a účelnost splavnění a potřeb zlepšování parametrů vodních cest včetně případného stanovení podmínek pro vytvoření územních rezerv.
- b) Provéřit možnosti minimalizace dopadů splavnění na životní prostředí.

Úkoly pro územní plánování:

Zohlednit závěry vyplývající ze splněného úkolu pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady.

Úkoly pro územní plánování pro VD1 se v současné době netýkají správního území městyse Zápý, případné úkoly vyloučeno z nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem.



Dálkovody DV1

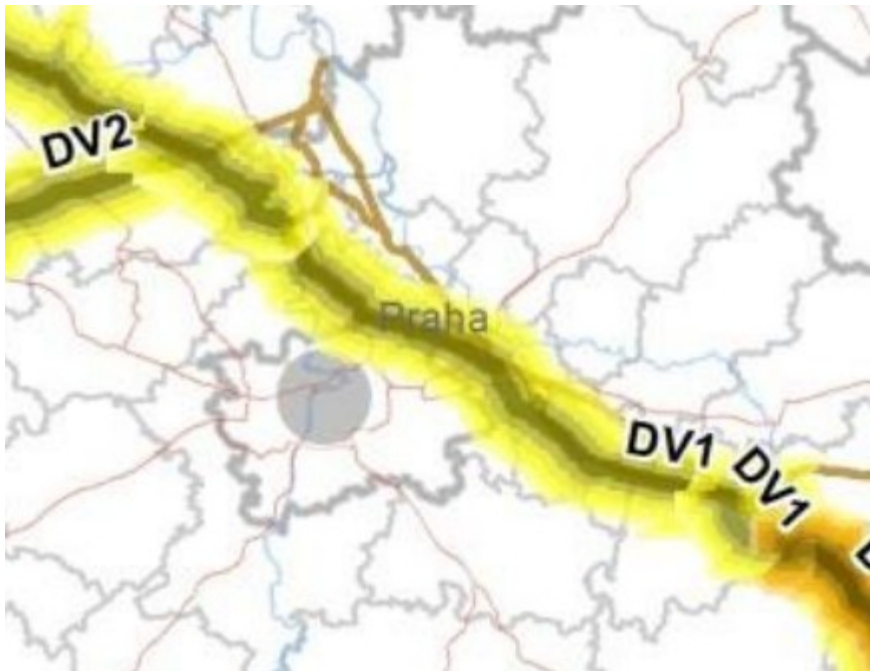
Koridor pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba ve střední ose řeky Moravy mezi Rohatcem a Holíč–Klobouky, Klobouky–Rajhrad, Radostín–Kralupy–centrální tankoviště ropy (dále CTR) Nelahozeves, CTR Nelahozeves–Litvínov. Plocha pro výstavbu

Vymezení:

Koridor pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba ve střední ose řeky Moravy mezi Rohatcem a Holíč–Klobouky, Klobouky–Rajhrad, Radostín–Kralupy–centrální tankoviště ropy (dále CTR) Nelahozeves, CTR Nelahozeves–Litvínov. Plocha pro výstavbu nové ropovodní přečerpací stanice v obci Golčův Jeníkov. Plocha pro výstavbu nových skladovacích ropných nádrží Velká Bíteš (2x50 000 m³).

Důvody vymezení:

Územní ochrana koridoru pro zabezpečení přepravy strategické suroviny pro ČR a tím zajištění navyšování přepravy ropy z Ruska do ČR (možné zvyšování zpracování ropy v rafinérii Litvínov a Kralupy). Jedná se o nezávislou přepravu různých typů rop (REB, MND, kaspické ropy) vč. diverzifikace přepravy ropy přes území ČR.



V zájmu aPÚR je třeba respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou v dokumentu stanoveny.

Zadání Územního plánu Zápy (dále jen „územní plán“) bude v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1, schválenou Vládou ČR dne 17. 4. 2015.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 a č. 2

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (aZÚR), vydány 19. 12. 2011 s nabytím účinnosti dne 22. 2. 2012. O vydání 1. aktualizace ZÚR SK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK dne 27. 7. 2015. O vydání 2. aktualizace ZÚR SK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 022-13/2018/ZK dne 26. 4. 2018.

aZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha (dle aPÚR) na území Středočeského kraje, dále aZÚR přejímají z aPÚR stávající vodní cestu úseku Labe (VD1 Vodní doprava) na území Středočeského kraje (Horní Počaply – Týnec nad Labem) a dále záměry nadmístního významu.



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

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

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

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

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

z hlediska dopravy se jedná:

- a) D063 – koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) obchvat Brandýsa nad Labem a Záp;
- b) D134 – koridor silnice II/245: Zápy, napojení na silnici II/101.

Z hlediska technické infrastruktury:

- a) Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň);
- b) Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru).

Územní plán bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje vydanými dne 19. 12. 2011 s nabytím účinnosti dne 22. 2. 2012 ve znění jejich aktualizací č. 1 a 2.

Územně analytické podklady

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

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

tab. 1 SWOT analýza městyse Zápy; zdroj: ÚAP

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

KÓD PROBLÉMU	POPIS PROBLÉMU	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V...			
		ZÚR SK	ÚP obce	RP obce	Mimo ÚPD
pr-dop-10	průtah silnice II/101 obytnou zástavbou - vysoké intenzity a podíl těžké dopravy	•	•		
pr-dop-53	přeložka silnice II/101 - upřesnění průběhu a řešení důsledků	•	•		

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

tab. 2 Problémy na území městyse Zápy; zdroj ÚAP

Územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 27 stavebního zákona v relevantním vztahu k řešenému území budou respektovány a bude prověřen skutečný stav řešeného území k 4. aktualizaci ÚAP SO ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, která proběhla v prosinci roku 2016.

Koncepce veřejné infrastruktury

Veřejná dopravní infrastruktura

V koncepci veřejné dopravní infrastruktury bude prověřena především doprava na území městyse, a to:

- vedení přeložek silnic II/101 a II/245 na území městyse a v širším kontextu, související městské dopravní stavby,
- nové napojení na dálnici D10, které bude přínosem pro zklidnění dopravy v Zápech a Brandýse nad Labem-Stará Boleslavi v souvislosti s připojením okolních obcí,
- bude navrženo komunikační propojení v návaznosti na katastrální území Brandýs nad Labem, které umožní napojení stávajících rodinných domů v Zápech a nové lokality v k. ú. Brandýs nad Labem mimo plochy vymezené pro průmysl.

Bude řešeno napojení nově navrhovaných lokalit z hlediska napojení na stávající silniční síť a v rámci komplexního řešení vybraných lokalit bude řešeno dopravní napojení lokalit a případně uspořádání dopravy uvnitř jednotlivých zastavitelných lokalit.

Veřejná technická infrastruktura

Z požadavků aPÚR, aZÚR a ÚAP vyplývají požadavky na technickou infrastrukturu, a to koridor E10 (z aPÚR 2008) pro vedení VVN 400 kV - TR Vyškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň).

Řešeným územím probíhá trasa ropovodu Družba, v které je plánováno její zkapacitnění.

Řešení technické infrastruktury bude prověřeno z hlediska kapacity jednotlivých sítí – vodovod, kanalizace, plynovod, elektro a kapacity ČOV, které jsou v městyse provozovány.

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny bude respektovat stávající Územní plán sídelního útvaru Zápy, ve znění jeho změn a dále bude vycházet z Územní studie krajiny Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, která je v současné době zpracovávána pro celé území SO ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a dokončena bude cca v září 2019.

V případě zásahu do prvků ÚSES, popř. návrhu vymezení nových ploch do jejich bezprostřední návaznosti, bude návrh prověřen zpracovatelem části ÚSES a průběžně konzultován s orgánem ochrany přírody.

Požární a civilní ochrana

Územní plán bude důsledně respektovat všechny limity a požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, nebude-li v rámci řešení rozporů dohodnuto s dotčeným orgánem jiné, kompromisní řešení. V řešeném území nejsou speciální požadavky na zabezpečení civilní ochrany obyvatelstva. Z hlediska zabezpečení obrany státu nejsou na urbanistické řešení kladeny žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Zadání územního plánu navazuje na projednanou Zprávu o uplatňování územního plánu sídelního útvaru Zápy, kde bylo území obce prověřeno a zjištěné výsledky průzkumů jsou zpracovány do jednotlivých částí zadání územního plánu.

Požadavky řešené územním plánem

Ve spolupráci s městem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav budou regulativy pro plochy výroby a skladování, popř. komerční plochy přímo na sebe navazující upřesněny tak, aby podmínky využití těchto ploch nebyly rozdílné a v případě rozhodování o umístění staveb nedocházelo k nejasnostem ve výkladu regulativů.

Bude prověřeno využití stávajících ploch a v případě rozdílného využití, které bylo realizováno na základě rozhodnutí stavebního úřadu, budou plochy upraveny dle skutečnosti (např. plocha společnosti Stavokomplet apod.).

Do návrhu budou doplněny případné požadavky ze strany vlastníků pozemků a nemovitostí v případě, že budou v souladu s urbanistickou koncepcí městyse.

Urbanistická koncepce bude vycházet z koncepce dosud platného územního plánu sídelního útvaru. Nepředpokládá se významné zvyšování rozsahu zastavitelných ploch oproti dosud platné územně plánovací dokumentaci a zejména se nepředpokládá zvyšování rozsahu zastavitelných ploch pro výrobní, skladovací a komerční aktivity.

V rámci územního plánu bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území k datu návrhu pro společné jednání. V případě, že mezi konáním společného jednání a veřejného projednání uplyne lhůta delší než 1 roku, bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území k datu návrhu pro veřejné projednání.

Pro zpracování návrhu budou prověřena vydaná platná územní rozhodnutí a stavební povolení, na jejichž základě budou prověřeny zastavitelné plochy.

Do návrhu územního plánu mohou být dále zařazeny podněty, které nebudou ve střetu s urbanistickou koncepcí územního plánu.

Pozn.: Nově vymezené zastavitelné plochy nebudou prioritně navrhovány na plochách BPEJ I. a II. třídy ochrany.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Územní plán prověří, upřesní koridory územních rezerv, a to z potřeb vyplývajících z nadřazené územně plánovací dokumentace. Zpracovatel dále prověří možnost vymezení územních rezerv pro nové zastavitelné plochy, které v současné době není reálné zastavět. Dále bude možné prověřit vymezení územních rezerv pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury v případě, že pro tyto stavby nebude možné nebo účelné vymežit přímo návrhový koridor.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Územní plán stanoví vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací dle požadavků nadřazené dokumentace a požadavků městyse.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Návrh územního plánu prověří nové zastavitelné plochy, v kterých je účelné rozhodování v území podmínit vydáním regulačního plánu, popř. zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci, a pro celé území budou jednoznačně definovány podmínky pro rozhodování v území. Budou prověřeny plochy pro pořízení územní studie v původním Územním plánu sídelního útvaru Zápy ve znění jeho změn.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Variantní řešení územního plánu se nepředpokládá.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Obsah územního plánu bude dodržovat osnovu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak.

Digitální formáty a technologie zpracování:

- Textová část bude zpracována jako dokument Microsoft Office v aplikaci Word a Excel.
- Výkresová část v systému CAD nebo GIS, ve formátech DGN nebo SHP – strojově čitelný formát dle požadavků KÚ Stč. kraje.
- Výsledky jednotlivých fází dokumentace, texty i výkresy, budou odevzdány i ve formátu PDF a JPG přizpůsobeny internetové prezentaci.
- Pro potřeby společného jednání podle § 50 stavebního zákona bude dokumentace odevzdána ve 2 vyhotoveních.
- Pro potřeby veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona bude dokumentace odevzdána ve 2 vyhotoveních, a to i v případě opakovaného veřejného projednání.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, pokud dotčené orgány a Krajský úřad Středočeského kraje dle § 47 stavebního zákona ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu uplatní požadavek na obsah územního plánu, vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Vzhledem ke stabilizaci ploch pro průmysl, resp. pouze úpravě podmínek využití ploch se nepředpokládá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a poté vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

Zadání Územního plánu Zápy bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce č. dne

Vladimír Vlček
starosta obce

Zdeněk Hrdlička
místostarosta obce