

# VELKÉ PŘÍLEPY

## NÁVRH ZMĚNY č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

### TEXTOVÁ ČÁST - ČISTOPIS

ZPRACOVATEL: **TRIAgis s.r.o., Ing.arch. Tomáš Russe**  
Na Bezděkové 1737/2, 25601 Benešov u Prahy  
autorizace ČKA 03228

POŘIZOVATEL: obec Velké Přílepy

DATUM: listopad 2007, čistopis říjen 2008

označení správního orgánu, který územní plán nebo jeho změnu vydal:

**Zastupitelstvo obce Velké Přílepy**

číslo jednací, datum vydání a datum nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny:

**OOP č. 1/2008, čj. 531/2008, 25. 9. 2008, 14. 10. 2008**

jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:

**Věra Čermáková, starostka obce**

.....  
razítko a podpis

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:**

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	4
2.	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ .....	4
3.	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....	4
3.1.	Urbanistická koncepce, ochrana a rozvoj urbanistických hodnot .....	4
3.2.	Bydlení a osídlení .....	4
3.3.	Rekreace .....	5
3.4.	Výroba .....	5
3.5.	Veřejná infrastruktura – občanské vybavení ve veřejném zájmu .....	5
3.6.	Veřejná infrastruktura – inženýrské sítě .....	5
3.7.	Veřejná infrastruktura – doprava .....	5
3.8.	Vodní režim v krajině .....	6
3.9.	Hygiena životního prostředí .....	6
3.10.	Ochrana přírody a uspořádání krajiny .....	6
3.11.	Ochrana půdního fondu .....	6
3.12.	Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů .....	6
4.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....	7
4.1.	Plochy bydlení .....	7
4.2.1.	NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU .....	7
4.2.2.	NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ .....	8
4.2.	Plochy dopravní infrastruktury .....	8
4.2.3.	MÍSTNÍ KOMUNIKACE .....	8
4.2.4.	ÚČELOVÉ KOMUNIKACE .....	9
5.	VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ .....	10
6.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ .....	10

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 11/2007.
- II. Zastavěné území je vymezeno pouze pro plochy změn změny č.2 – je znázorněno ve výkrese Hlavní výkres změny č.2.

## 2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešeným územím jsou plochy navržené na změnu využití území.

- A) Lokalita 1.: změna na parcelách dle výkresové přílohy
- B) Lokalita 2.: trasa komunikace byla ze změny vyřazena
- C) Lokalita 3.: změna funkce na parcelách dle výkresové přílohy
- D) Lokalita 4.: byla vypuštěna
- E) Lokalita 5.: koridor obchvatu silnice II/240 – byl ze změny vypuštěn, koridor je vymezen ve VÚC Pražského regionu

## 3. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Rozvoj obce je vhodný pro bydlení a příměstskou rekreaci, rozvíjení a obnovu zejména přírodních hodnot. Obec je ovlivněna svou polohou k hlavnímu městu Praze a dostupností.

### 3.1. Urbanistická koncepce, ochrana a rozvoj urbanistických hodnot

- I. Obec je stabilizována v plošném uspořádání kompaktního sídla. Rozvoj v posledních dvou desetiletích probíhal na volných plochách navazujících na zastavěné území.
- II. Původní urbanistická struktura byla narušena nekontrolovaným rozvojem obce v posledních dvou desetiletích. Změna č. 2 se nedotýká hodnotných území historické zástavby centra obce.
- III. V území jsou stabilizovány plochy lesa a ZPF.
- IV. Dominantní prostor podél potoka byl různými zásahy výrazně znehodnocen, přesto se jedná o jednu z posledních dochovaných hodnot v území. Prostor není dotčen změnou č.2.
- V. **Lokalita č. 3 je navržena bez podrobného rozčlenění ploch s rozdílným způsobem využití; návrh zástavby je podmíněn zpracováním regulačního plánu pro řešenou lokalitu. Podmínkou z hlediska ochrany přírody je vymezení minimálně 5% plochy pro veřejnou zeleň.**

### 3.2. Bydlení a osídlení

Změna č.2 navrhuje plochy pro nízkopodlažní bydlení ve dvou lokalitách:

Lokalita změny 2. / 1 – kapacita cca. 15 bytových jednotek

Lokalita změny 2. / 3 – kapacita cca. 20 bytových jednotek

**celkem změna č.2 – cca 35 bytových jednotek, podmínky pro využití území jsou stanoveny v kapitole 4.**

### **3.3. Rekreace**

Obec má výrazný rekreační potenciál jako dopravní trasa pro přístup do obce Okoř, přímo v katastru Přílep a Kamýku je pouze minimální možnost rekreace.

### **3.4. Výroba**

Změna č.2 nenavrhuje plochy pro výrobu. Obec nemá významnou výrobní sféru.

### **3.5. Veřejná infrastruktura – občanské vybavení ve veřejném zájmu**

Koncepce občanského vybavení se nemění. Součástí změnových lokalit mohou být plochy pro občanské vybavení pouze v souladu s podmínkami využití.

### **3.6. Veřejná infrastruktura – inženýrské sítě**

- I. Zásobování pitnou vodou návrhových lokalit bude řešeno dopojením na stávající vodovodní řad.
- II. Odkanalizování návrhových lokalit bude provedeno napojením na stávající řad splaškové kanalizace, a dále do stávající ČOV.
- III. **ČOV je nedostačující pro napojení návrhových lokalit. Pro zkapacitnění stávající ČOV není nutná změna ÚP.**
- IV. Odkanalizování dešťové vody musí být řešeno v maximální možné míře vsakem – pro rodinné domy platí podmínka 100% vsaku na pozemcích RD, pro veřejnou komunikaci je třeba řešit maximální vsak na vlastním pozemku komunikace s maximální možnou retencí přívalových dešťů, pouze bezpečnostní přepad by měl být sveden do kanalizace.
- V. Zásobování el. energií bude zajištěno vybudováním nových trafostanic dle potřeby konkrétních lokalit. Pro rozvoj lokalit je nutné zajistit přeložky tras VN.
- VI. Koncepce spojů se oproti ÚPSÚ nemění.
- VII. Při navrhování rozvodů vody bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí posilovací stanice) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží.

### **3.7. Veřejná infrastruktura – doprava**

- I. Koncepce širších dopravních vztahů se nemění.
- II. Návrhové lokality jsou přímo napojené na místní dopravní síť. Vzhledem k relativně malému nárůstu obyvatel v lokalitách se jedná o minimální přetížení komunikací vzhledem k jejich kapacitě.
- III. Lokalita č. 1 je navržena s přímým návrhem místních a účelových komunikací.
- IV. **Lokalita č. 3 je navržena bez podrobného rozčlenění ploch s rozdílným způsobem využití; návrh zástavby je podmíněn zpracováním regulačního plánu pro řešení lokalitu.**
- V. Ke všem nově budovaným stavbám bude zajištěn přístup pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, dopravní značení).

- VI. Komunikace bude navržena dostatečné šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody.

### **3.8. Vodní režim v krajině**

- I. Systém odvodu a likvidace dešťových vod není měněn. Při maximální možné retenci vody v území nedochází k vlivu na vodní režim.
- II. Žádná z návrhových lokalit nezasahuje do ploch, kde by měla být vymezena údolní niva.

### **3.9. Hygiena životního prostředí**

- I. Urbanizované území je odkanalizováno do centrální ČOV.
- II. V návrhových lokalitách není žádný střední nebo velký zdroj znečištění.
- III. Obec je podle zákona o odpadech považována za původce komunálního odpadu a vyváží odpad prostřednictvím smluvních partnerů na provozované skládky v okolí.
- IV. Organizovaný svoz a separace odpadů je zabezpečeno smluvním dodavatelem služeb v oblasti odpadů.
- V. Zastavěné území neleží v žádném hlukovém ochranném pásmu.
- VI. Umístění objektů pro obytné účely, situovaných u silnic, musí splňovat podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů v platném znění.

### **3.10. Ochrana přírody a uspořádání krajiny**

- I. Koncepce ochrany přírody a krajiny se změnami nemění.
- II. Návrhové lokality nemají vymezené přesné plochy pro veřejnou zeleň, pouze koeficient zeleně – min. 40% ploch parcel jednotlivých domků musí být využita jako zahrada.
- III. **Podmínkou v lokalitě č.3 je vymezení minimálně 5% plochy lokality pro veřejnou zeleň.**

### **3.11. Ochrana půdního fondu**

- I. Změna č.2 vyhodnocuje zábory ZPF v samostatné kapitole odůvodnění.
- II. Lesní porosty jsou stabilizovány ve svých plochách

### **3.12. Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů**

- I. Na území nejsou žádná ložiska nerostných surovin, poddolovaná území ani sesuvná území.

## 4. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Časový horizont je stanoven: - stav (stabilizované plochy)  
- návrh (plochy změn)  
- územní rezervy (nejsou součástí změny č.2)

Podmínky jsou členěny na: - přípustné využití  
- podmíněně přípustné – podmínkou je nerušící působení na stavby a okolí v přípustném využití  
- nepřípustné  
- pravidla pro prostorové uspořádání

### 4.1. Plochy bydlení

#### 4.2.1. NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

- I. stavby rodinných domů
- II. doplňkové stavby v rozsahu §104, odst., doplňující k funkci bydlení v rodinném domě
- III. zpevněné plochy
- IV. zahrady bez účelových staveb pro zemědělskou malovýrobu
- V. samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost
- VI. podnikatelská činnost bez samostatných staveb
- VII. trasy ing. sítí

##### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

- I. podnikatelská činnost bez nároku na dopravní obsluhu
- II. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

- I. výroba
- II. skladové plochy
- III. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí

##### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**

- I. rodinné domy jsou pravoúhlé, sedlová střecha symetrická; možno střechy valbové a polovalbové
- II. případné jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu
- III. orientace domu je vždy kolmo nebo rovnoběžně s uliční čarou
- IV. sklon střechy min. 30 st.
- V. výška domu je maximálně 8,5m od úrovně podlahy přízemí; osazení přízemí domu na terén je maximálně 1,5m
- VI. zastavěná plocha max. 25%; plocha zeleně min. 40%
- VII. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800m<sup>2</sup>, v případě dvojdomů 500m<sup>2</sup>

#### 4.2.2. NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

- I. stavby rodinných domů
- II. místní a účelové komunikace
- III. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- IV. veřejná zeleň
- V. doplňkové stavby v rozsahu §104, odst., doplňující k funkci bydlení v rodinném domě
- VI. zpevněné plochy
- VII. zahrady bez účelových staveb pro zemědělskou malovýrobu
- VIII. samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost
- IX. podnikatelská činnost bez samostatných staveb
- X. trasy ing. sítí

##### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

- I. podnikatelská činnost bez nároku na dopravní obsluhu
- II. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí
- III. maloobchodní zařízení do 100m<sup>2</sup> prodejní plochy
- IV. mateřská škola
- V. restaurace, pivnice, vinárna

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

- I. výroba
- II. skladové plochy
- III. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí

##### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**

- I. místní komunikace minimální šířky pozemku 12m; minimální šířka zelených pásů 2m
- II. účelové komunikace minimální šířky pozemku 6m pro jednosměrné, 8m pro obousměrné
- III. rodinné domy jsou pravoúhlé, sedlová střecha symetrická; možno střechy valbové a polovalbové
- IV. případné jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu
- V. orientace domu je vždy kolmo nebo rovnoběžně s uliční čarou
- VI. sklon střechy min. 30 st.
- VII. výška domu je maximálně 8,5m od úrovně podlahy přízemí; osazení přízemí domu na terén je maximálně 1,5m
- VIII. zastavěná plocha pozemků pro zástavbu max. 25%; plocha zeleně min. 40%
- IX. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800m<sup>2</sup>, v případě dvojdomů 500m<sup>2</sup>

## 4.2. Plochy dopravní infrastruktury

#### 4.2.3. MÍSTNÍ KOMUNIKACE

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

- I. dopravní funkční třída MK C – obslužné
- II. odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly
- III. pěší a cyklistický provoz
- IV. trasy ing. sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně
- V. doprovodná zeleň

##### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**



- I. základní kategorie MO 4,5
- II. min. šíře zeleně v pozemku je 1,5m
- III. šířka vozovky musí vyhovovat na návrhovou rychlost 20 km/hod., min. šířka vozovky 4,5m
- IV. šířka parcely pro komunikaci min. 8m
- V. odvodnění v maximální míře vsakem do zeleně v pozemku komunikace; do dešťové kanalizace
- VI. součástí komunikace může být zpomalovací opatření

#### **4.2.4. ÚČELOVÉ KOMUNIKACE**

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:**

- I. obsluha území
- II. odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly
- III. pěší a cyklistický provoz
- IV. trasy ing. sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně
- V. doprovodná zeleň

##### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**

- I. šířka parcely pro komunikaci min. 6m
- II. min. šíře zeleně v pozemku je 1m
- III. odvodnění v maximální míře vsakem do zeleně v pozemku komunikace; do dešťové kanalizace
- IV. součástí komunikace může být zpomalovací opatření

## **5. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit dle §170 zákona č. 183/2006 Sb.

**Součástí změny č.2 nejsou žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření ve veřejném zájmu.**

## **6. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ**

- I. Návrh změny č. 2 obsahuje část textovou a část odůvodnění
- II. Počet listů návrhu ÚPnSÚ je 10 včetně záznamu o účinnosti
- III. Grafická část obsahuje 2 výkresy:

výkres č. 1 Výkres základního členění území	1:10000
výkres č. 2 Hlavní výkres změny č.2	1:5000