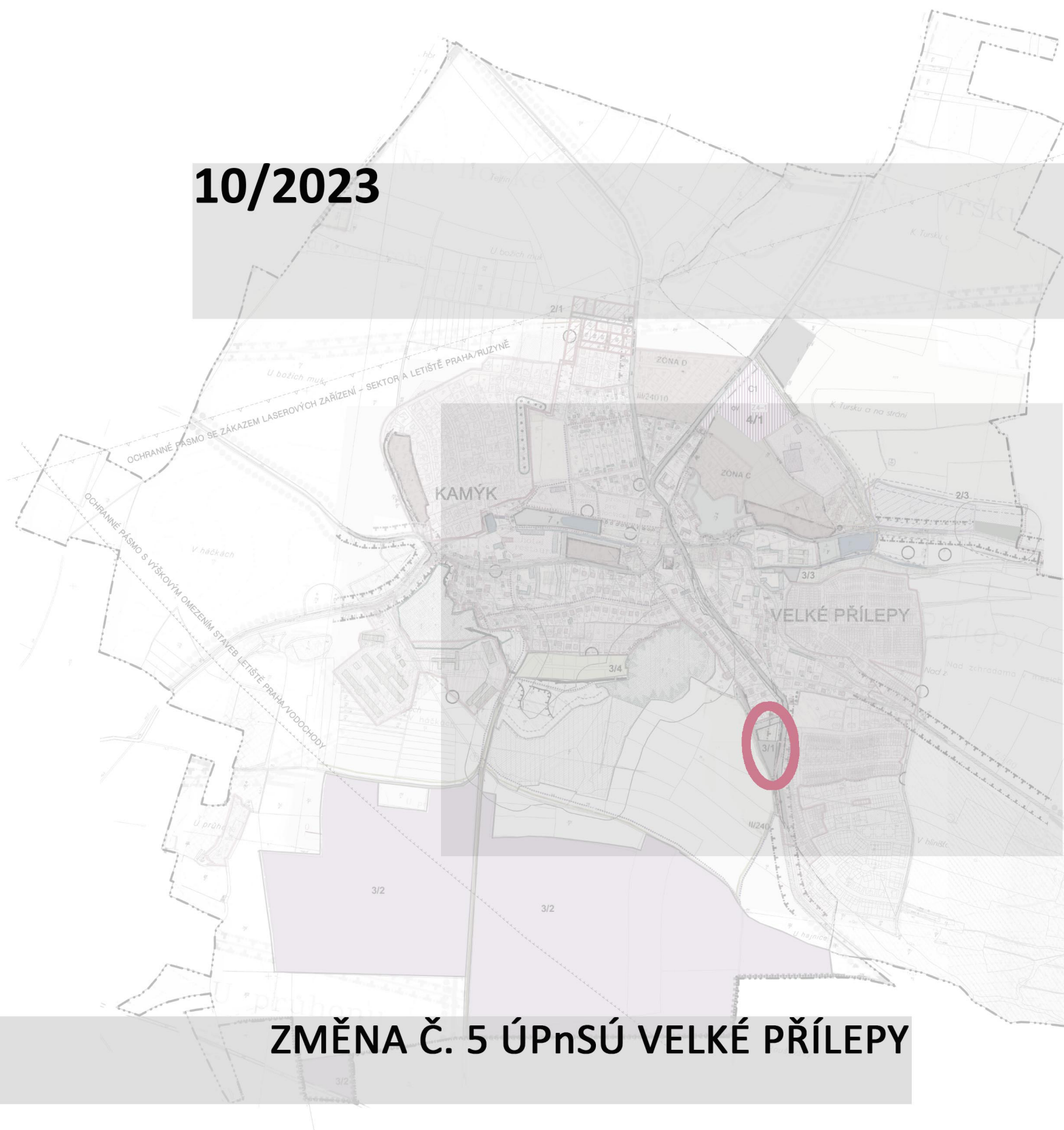


10/2023



ZMĚNA Č. 5 ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

1. ZMĚNA č. 5 ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č.1

1: 5000

VÝKRES VPS – VÝŘEZ Č.1

1: 5000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5 ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

OD1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

1: 20 000

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
označení správního orgánu, který změnu č.5 ÚPnSÚ Velké Přílepy vydal	Zastupitelstvo obce Velké Přílepy
datum nabytí účinnosti	
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Karlštejská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. arch. Klára Zvěřevová
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	vedoucí odboru územního plánování
podpis	otisk úředního razítka

OBJEDNATEL

OBECNÍ ÚŘAD VELKÉ PŘÍLEPY

PRAŽSKÁ 162

252 64 VELKÉ PŘÍLEPY

IČ: 00241806

Tel. 220930535

STAROSTKA OBCE: ING.KAMILA HANDLOVÁ

e-mail starosta@velke-prilepy.cz

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

RIEGROVA 1209, 252 28 ČERNOŠICE

e-mail podatelna@mestocernosice.cz

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT ZMĚNY



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021

KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2

VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR

ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ

ING.ARCH.JAKUB KOLÍN

TEL.,FAX 224 919 889

e-mail foglar@foglar-architects.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

ODD. ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING.JAROSLAV SMÍŠEK

TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

Opatření obecné povahy č. 1/2023

Změna č. 5 územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy

Zastupitelstvo obce Velké Přílepy příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 54 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“), svým usnesením č. UZ-76-7/23 ze dne 1.11.2023

vydává

Změnu č. 5 územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy, kterou se mění a doplňuje závazná část ÚPNSÚ Velké Přílepy, schválená obecně závaznou vyhláškou obce Velké Přílepy č. 2/1996, o závazných částech územního plánu sídelního útvaru obce Velké Přílepy, ve znění obecně závazné vyhlášky obce Velké Přílepy č. 2/2001 (změna č. 1), opatření obecné povahy č. 1/2008 (změna č. 2), opatření obecné povahy č. 1/2009 (změna č. 3), a opatření obecné povahy č. 1/2022/OOP (změna č. 4).

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

1. ZMĚNA Č. 5 ÚPNSÚ VELKÉ PŘÍLEPY

TEXTOVÁ ČÁST

1) Změnou č. 5 je dotčena textová část platného ÚPNSÚ Velké Přílepy

(Obecně závazná vyhláška obce Velké Přílepy č.2/1996 o závazných částech ÚPNSÚ Velké Přílepy) v části **Příloha č. 2 Veřejně prospěšné stavby** takto:

Změna č. 5 doplňuje na konec odstavce **Zařízení pro veřejnou dopravu** odrážku tohoto znění:

„VD1 – Chodník a autobusová zastávka u plochy 5/1 v ulici Pražská a pěší propojení do ulice Pod Lesem.“

Část **Příloha č. 1 Regulativy funkčního a prostorového využití funkčních celků** není změnou č.5 dotčena.

2) Změnou č. 5 je doplněna textová část platného ÚPNSÚ Velké Přílepy

o tuto část textu, týkající se pouze řešeného území plochy lokality Z5-1 změny č.5:

„ZMĚNA Č.5
ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU VELKÉ PŘÍLEPY
PODLE § 43 STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 SB.
TEXTOVÉ ČÁSTI POUZE PRO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ PLOCHY
LOKALITY Z5-1
STANOVUJE

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území bylo vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 11/2007, změnou č.5 není aktualizováno

2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešeným územím jsou plochy navržené na změnu způsobu využití území a část plochy 3/1 stejného způsobu využití.

- I. Lokalita Z5-1 – změna způsobu využití stabilizované plochy v zastavěném území z ploch zahrad a návrhu parku na nízkopodlažní bydlení venkovského typu jako plocha 5/1 a vymezení návrhu ploch pro nové chodníky a autobusovou zastávku, část plochy 3/1 ponechána využití nízkopodlažní bydlení venkovského typu dle změny č.3.

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. Změnou č.5 není základní koncepce rozvoje obce dotčena.

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. 5 se nedotýká hodnotných území historické zástavby centra obce.
- III. Řešené území změny č.5 se nedotýká ploch lesa a nedochází k záboru ZPF nad rámec platného ÚPnSÚ.
- 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. 5.
- V. Lokalita Z5-1 je vymezena změnou způsobu využití stabilizované plochy v zastavěném území z ploch zahrad a návrhu parku na nízkopodlažní bydlení venkovského typu a vymezení návrhu ploch pro nové chodníky a autobusovou zastávku.
- VI. Není žádný negativní dopad změn č.5 na hodnoty v obci.

3.2. Bydlení a osídlení

Změna č. 5 navrhuje v ploše 5/1 změnu způsobu využití z ploch zahrad a parků na nízkopodlažní bydlení venkovského typu v návaznosti na stávající plochu stejného využití vymezenou změnou č. 3 v ploše 3/1.

Lokalita změny Z5-1 zahrnuje plochu 3/1 a 5/1 – celkem stanovená kapacita: 3 rodinné domy.

3.3. Rekreace

Změnou č. 5 není problematika rekreace na území obce řešena.

3.4. Výroba

Změna č. 5 nenavrhává plochy pro výrobu. Obec nemá významnou výrobní sféru.

3.5. Veřejná infrastruktura – občanské vybavení ve veřejném zájmu

Koncepce občanského vybavení není změnou č.5 dotčena.

Podmínkou pro umístění staveb technické infrastruktury v lokalitě Z5-1 je uzavření plánovací smlouvy s obcí.

3.6. Veřejná infrastruktura – inženýrské sítě

- I. Zásobování pitnou vodou plochy 5/1 bude řešeno napojením na prodloužený stávající vodovodní řad z ulice Pod Lesem**
- II. Způsob zásobování el. energií plochy 5/1 bude řešeno dopojením na stávající síť NN.**
- III. Odkanalizování plochy 5/1 bude provedeno napojením na prodloužený řad splaškové kanalizace v ulici Pod Lesem a dále do dostatečně kapacitní ČOV**
- IV. Likvidace dešťových vod musí být řešena 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. Koncepce spojů se oproti ÚPnSÚ nemění.**

3.7. Veřejná infrastruktura – doprava

- I. Koncepce širších dopravních vztahů se nemění.**
- II. Lokalita Z5-1 bude napojená na místní dopravní síť (z ulice Pod Lesem), podmínkou pro umístění staveb dopravní infrastruktury v lokalitě Z5-1 je uzavření plánovací smlouvy s obcí**
- III. 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 dopravní značení – komunikace bude navržena dostatečně široce tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody).**
- V. Plocha 5/1 je navržena bez podrobného vnitřního rozčlenění ploch.**
- VI. Požadavky na plošné uspořádání jsou dány právními předpisy a požadavky ve funkčním využití ploch.**
- VII. V lokalitě Z5-1 je vymezen chodník a autobusová zastávka u plochy v ulici Pražská a pěší propojení do ulice Pod Lesem (mezi obytnou plochou a čerpací stanicí PHM), v min. šíři 2m**

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.**

3.9. Hygiena životního prostředí

- I. Lokalita Z5-1 bude odkanalizována do centrální ČOV za podmínky uzavření plánovací smlouvy s obcí**
- II. V lokalitě Z5-1 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. Návrhová plocha 5/1 má omezení zástavby ochranou proti hluku – viz podmínky prostorového uspořádání funkčního využití.**

VII. 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 změnou nemění.**
- II. Návrhová lokalita Z5-1 nemá vymezené přesné plochy pro veřejnou zeleň, pouze koeficient zeleně – min. 60 % ploch parcel jednotlivých domků musí být využita jako zahrada.**
- III. Při stavební činnosti je nutné dostatečně chránit stávající vegetační prvky.**
- IV. V rámci plánovaných vegetačních úprav je nutné preferovat autochtonní druhy dřevin a rostlin.**

3.11. Ochrana půdního fondu

- I. Změna č. 5 nevyvolá nové zábory ZPF oproti platnému ÚPnSÚ**
- II. Změna č. 5 nevyvolá nové zábory PUPFL**

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. 5)

Podmínky jsou členěny na:

- hlavní využití
- přípustné využití
- podmíněně přípustné
- nepřípustné
- podmínky prostorového uspořádání

4.1. Plochy bydlení

4.1.1. NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby rodinných domů, v lokalitě Z5-1 pouze izolované RD**
- II. doplňkové stavby v rozsahu § 104 odst. 2 písm. d), 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 inž. sítí**

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby

- I. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí, která je bez nároku na dopravní obsluhu a je provozována pouze v rámci stavby rodinného domu (jako stavební součást RD)**
- II. podmínkou pro umístění staveb RD v lokalitě Z5-1 je realizace dopravní a technické infrastruktury a uzavření plánovací smlouvy s obcí**

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba**
- II. skladové plochy**
- III. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí**
- IV. podnikatelská činnost - stavby pro ni určené**

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I.v ploše 5/1 je podmínkou povolení stavby návrh technického opatření pro splnění limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.**
- II. rodinné domy jsou pravoúhlé, sedlová střecha symetrická; možno střechy valbové a polovalbové**
- III.případné jiné půdorysné tvary, než pravoúhlé mohou být v max. 20 % půdorysné plochy domu**
- IV. orientace domu je vždy kolmo nebo rovnoběžně s uliční čarou**
- V. sklon střechy min. 30°, v lokalitě Z5-1 min. 20°**
- VI. výška domu je maximálně 8,5 m od úrovně podlahy přízemí; osazení přízemí domu na terén je maximálně 1,5 m, v lokalitě Z5-1 podmínka pro osazení přízemí není stanovena**
- VII. zastavěná plocha max. 25 %; plocha zeleně min. 40 %, v lokalitě Z5-1 min.60%**
- VIII. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800 m², v lokalitě Z5-1 přípustné pouze izolované RD**

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.

Změnou č.5 je vymezena jedna veřejně prospěšná stavba:

VD1 – Chodník a autobusová zastávka u plochy 5/1 v ulici Pražská a pěší propojení do ulice Pod Lesem

Změnou č.5 nejsou vymezena žádná veřejně prospěšná opatření.

3) Změnou č. 5 se upravuje grafická část platného ÚPnSÚ Velké Přílepy

v 1 výřezu změnou dotčených výkresů v 1 lokalitě změny Z5-1:

Hlavní výkres – výřez č.1 **1: 5000**
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – výřez č.1 **1: 5000**

4) Údaje o počtu listů změny č. 5 ÚPnSÚ Velké Přílepy

Změna: 5 listů textové části, 2 výkresy grafické části

Odůvodnění změny: 48 listů textové části, (z toho 35 listů kapitoly 2.11 -textová část ÚPnSÚ Velké Přílepy s vyznačením změn), 1 výkres grafické části

Poučení:

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření.

Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní, oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem. Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí, vydaného krajem, může podat též obec. Odpůrcem je ten, kdo vydal opatření obecné povahy, jehož zrušení nebo zrušení jeho částí je navrhováno. Návrh lze podle § 101b soudního řádu správního podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti.

O námitkách rozhoduje podle § 172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.

Proti rozhodnutí o námitkách se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

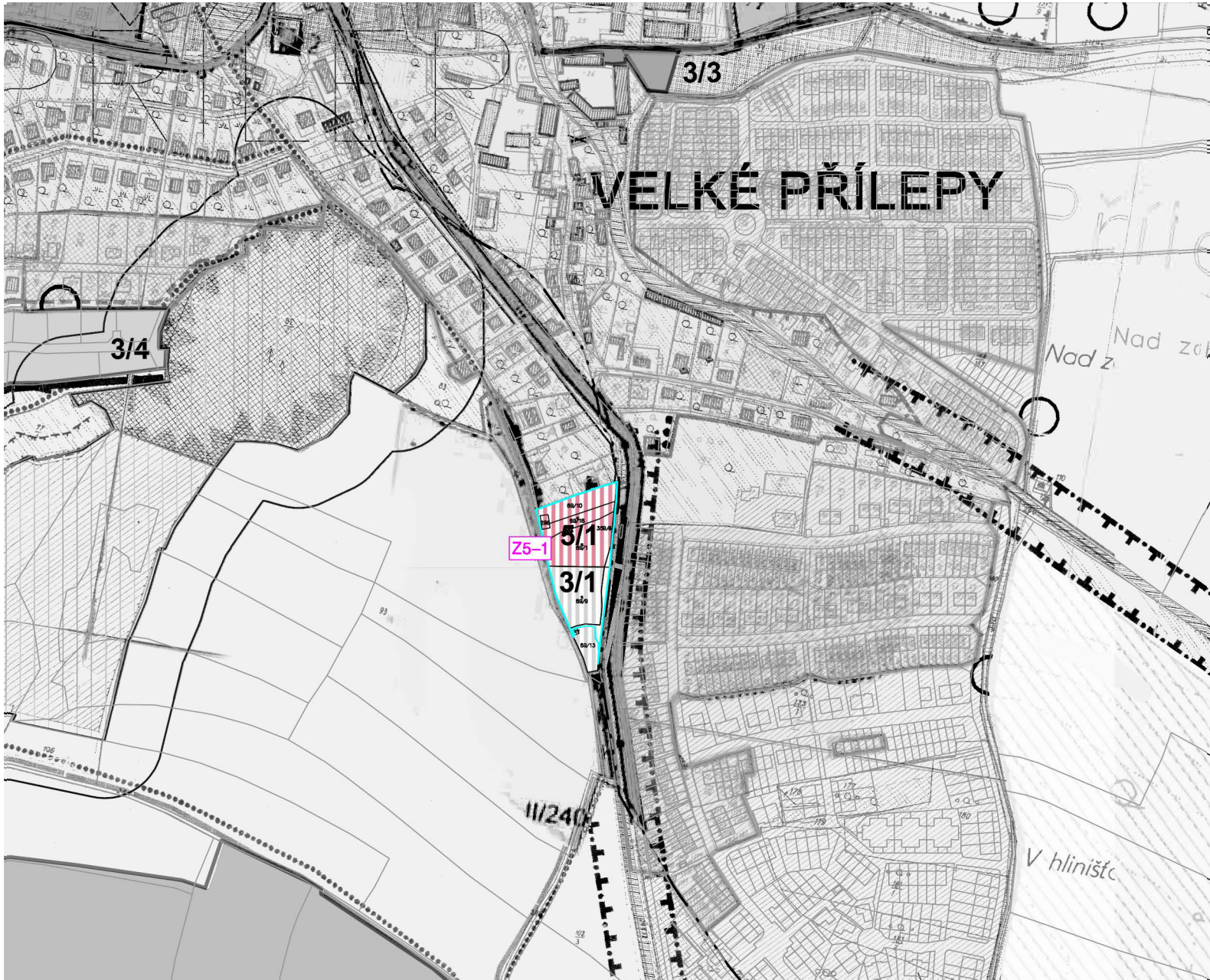
Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

.....
Šárka Musilová

místostarostka obce

.....
Ing. Kamila Handlová

starostka obce



VÝŘEZ Č.1

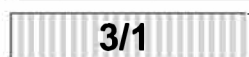
LEGENDA



LOKALITA ZMĚNY Č.5



ÚDAJE MAPY KN - PRAVNÍ STAV ÚZEMÍ KE DNI 13.2.2023



NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU - NÁVRH ZMĚNOU Č.3, ZŮSTÁVÁ BEZE ZMĚNY, POUZE BYLO SJEDNOCENO GRAFICKÉ ZOBRAZENÍ PLOCHY VE ZMĚNĚ Č.3 A ZMĚNĚ Č.5



NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU - NÁVRH - ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ZMĚNOU Č. 5

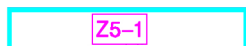
Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany

ZMĚNA Č.5 ÚPNSÚ VELKÉ PŘÍLEPY
HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č.1 1: 5000



VÝŘEZ Č.1

LEGENDA



LOKALITA ZMĚNY Č.5



ÚDAJE MAPY KN - STAV ÚZEMÍ KE DNI 13.2.2023



VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT
- DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č. 5
VD1 – CHODNÍK A AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA U PLOCHY 5/1 V ULICI PRAŽSKÁ
A PĚŠÍ PROPOJENÍ DO ULICE POD LESEM

ZMĚNA Č.5 ÚPNSÚ VELKÉ PŘÍLEPY

VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - VÝŘEZ Č.1 1: 5000



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY

2.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY – OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST

2.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území , souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s cíli a úkoly územního plánování a souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	
2.1.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2.1.2.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	1
2.1.3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	3
2.1.4.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	3
2.2.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny č.5, resp. vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	3
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	3
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	6
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	6
2.6.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	6
2.7.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL	6
2.8.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch změnou č.5 ve vazbě ke stávajícím vymezeným zastavitelným plochám v ÚPnSÚ	6
2.9.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a postup pořízení změny	7
2.9.1.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	7
2.9.2.	Postup pořízení změny č.5 ÚPnSÚ Velké Přílepy (náležitosti vyplývající ze správního řádu)	9
2.10.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	13
2.11.	ÚPnSÚ Velké Přílepy - Textová část (Obecně závazná vyhláška obce Velké Přílepy č.2/1996 o závazných částech ÚPnSÚ Velké Přílepy) s vyznačením změn (samostatné stránkování)	13

GRAFICKÁ ČÁST

OD1 Výkres širších vztahů

1:20 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY

TEXTOVÁ ČÁST

2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

2.1.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Správní území obce Velké Přílepy je tvořeno dvěma katastrálními územími Velké Přílepy a Kamýk u Velkých Přílep, jejichž celková výměra je 567,82 ha. Obec Velké Přílepy má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán sídelního útvaru Velké Přílepy** (dále také jen „ÚPnSÚ Velké Přílepy“ nebo pouze „ÚPnSÚ“), schválený dne 27. března 1996. V následujícím období byly zpracovány změna č. 1 schválená 31. října 2001, změna č. 2 účinná od 14. října 2008, změna č. 3 účinná dne 12. února 2009 a změna č. 4 účinná 8. října 2022. **Zadání změny č. 5 je součástí „Návrhu obsahu změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy“.**

Obsah je zpracován na základě ustanovení § 55 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pořizovatelem Zprávy je Obecní úřad Velké Přílepy. Změna je pořizována zkráceným postupem.

Řešené území je součástí ORP města Černošice, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jsou průběžně aktualizovány. Úplná aktualizace ÚAP byla provedena v roce 2016.

Jako podklad pro zpracování změny sloužil stávající ÚPnSÚ Velké Přílepy ve znění jeho změn, ÚAP ORP Černošice a dále pracovní průzkum zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

Širších vztahy v území nejsou změnou č. 5 dotčeny.

2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Území obce Velké Přílepy se nachází v rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha** vymezené v PÚR ČR, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR,“) a **Aktualizací č. 2 a č. 3 PÚR ČR** schválených usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019, **Aktualizace č. 5** schválené usnesením vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020, **Aktualizace č. 4 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 618 ze dne 12. července 2021 a **Aktualizace č. 6 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 542 ze dne 19. července 2023.

Obec se **nachází** ve specifické oblasti **SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené Aktualizací č. 4 PÚR ČR. Změna č. 4 nenarušuje podmínky a úkoly pro územní plánování v souvislosti se specifickou oblastí SOB9, zlepšování parametrů území v souvislosti s úkoly pro oblast SOB9 nebylo předmětem změny č. 5.

Území obce se **nenachází** v rozvojových osách, v dalších specifických oblastech, v koridorech a plochách dopravní a technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4 PÚR ČR.

Žádné konkrétní úkoly pro územní plánování na úrovni obcí PÚR nestanovuje.

PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán k datu vydání Změny č. 5 ÚPnSÚ Velké Přílepy nebyl zpracován a vydán.

VYHODNOCENÍ SOULADU S AKTUALIZACÍ PÚR ČR:

Pro řešení Změny č. 5 ÚPnSÚ Velké Přílepy nevyplynají z Aktualizací PÚR ČR žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32.

Řešeného území se týkají zejména priority:

- (14) chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice*
- (16) při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků*
- (19) hospodárně využívat zastavěné území, omezit negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*
- (22) vytvářet podmínky pro rozvoj různých forem cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území*
- (24) vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury*
- (28) pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území a požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech.*

Tyto priority jsou ve změně č. 5 ÚPnSÚ Velké Přílepy respektovány.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPD KRAJE (ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE):

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje - **ZÚR Stč. kraje**, byla vydána dne **7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, účinné od **26. srpna 2015**. Dne **26. dubna 2018** byla vydána **2. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **4. září 2018**. Dne **30. května 2022** schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace ZÚR Stč. Kraje**. Dne **3. listopadu 2022** nabyla účinnosti **6. aktualizace ZÚR Středočeského kraje**.

Pro území obce Velké Přílepy ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky:

- *územní systém ekologické stability*

- *regionální biokoridor VPO: RK 1136 (Ers – Únětický háj)*

ZÚR označuje Velké Přílepy jako **lokální centrum**, pro které jsou stanoveny tyto úkoly:

- *saturovat potřeby obslužných funkcí v mikroregionální respektive lokální úrovni s cílem stabilizovat osídlení v řídké osídleném území;*
- *zlepšit situaci v dopravním napojení a dopravní obsluze center a jejich spádového území;*
- *chránit kulturní a přírodní hodnoty a využít je pro udržitelný rozvoj cestovního ruchu;*
- *koordinovat rozvoj obslužných funkcí Kosmonos s Mladou Boleslaví, Králova Dvora s Berounem a Dobřichovic s Řevnicemi;*
- *chránit kulturní a přírodní hodnoty území.*
- *zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit;*
- *koordinovat rozvoj se sousedními obcemi*

Z obecných zásad ZÚR vyplývají pro řešené území zejména tyto požadavky:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny
- navržení cyklistické dopravy v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje
- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy na základě podrobnějších informací v řešeném území

Návrh změny č. 5 je v rámci řešeného území (celé území obce) v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací.

2.1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Návrh změny č. 5 ÚPnSÚ Velké Přílepy je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č. 5 je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací-ÚPnSÚ Velké Přílepy, s ohledem na stávající podobu území i na krajinný ráz. Změna č. 5 nevymezuje žádnou zastavitelnou plochu. Lokalita pouze mění funkční využití části stávajícího zastavěného území.

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚPnSÚ Velké Přílepy, se změnou č. 5 zásadně nemění. Změna řeší 1 lokalitu o celkové výměře 0,61 ha.

Cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který změna územního plánu má řešit, byly splněny. Změna nezasahuje do nezastavěného území, odehrává se v zastavěném území.

2.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Obsah změny č. 5 ÚPnSÚ odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

Protože obec Velké Přílepy pořizuje nový Územní plán Velké Přílepy, jehož pořizování je ve fázi po veřejném projednání, nebylo v souladu s přechodnými ustanoveními stavebního zákona přistoupeno ke zpracování Změny č. 5 ÚPnSÚ Velké Přílepy v jednotném standardu územně plánovací dokumentace podle § 20a stavebního zákona (podle čl. II bodu 4 vyhlášky č. 418/2022 Sb. se povinnost převedení do jednotného standardu nevztahuje na pořizování změn územních plánů sídelních útvarů těch obcí, které měly k 31. 12. 2022 schváleno zadání nového územního plánu (podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5, RESP. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

V návrhu změny č. 5 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z obsahu změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy

V lokalitě Z5-1 byla vymezena plocha pro nízkopodlažní bydlení venkovského typu (plocha 5/1) v návaznosti na plochu stejného využití lokality 3/1 změny č. 3 tak, aby bylo v řešené ploše lokality Z5-1

možno umístit 3 rodinné domy (oproti 2, přípustným změnou č.3). V rámci lokality Z5-1 byla vymezena plocha veřejně prospěšné stavby VD1 pro nový chodník a autobusovou zastávku u ulice Pražská a pěší propojení do ulice Pod Lesem.

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

CÍLE ŘEŠENÍ A KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.5

Cílem zpracované změny bylo zapracování nových požadavků na využití území obce (změna funkčního využití části zastavěného území).

Změna řeší 1 lokalitu Z5-1 na jihozápadním okraji obce. V lokalitě Z5-1 dochází:

- Ke změně funkčního využití plochy 5/1 z funkce zahrady a z funkce parky na nízkopodlažní bydlení venkovského typu
- K vymezení veřejně prospěšné stavby VD1 pro chodník a autobusovou zastávku u ulice Pražská
- část plochy 3/1 ponechána využití nízkopodlažní bydlení venkovského typu dle změny č.3.
- K částečné úpravě a doplnění regulativů plochy Nízkopodlažní bydlení venkovského typu pro lokalitu Z5-1 dle řešení z projektu 3 rodinných domů, předběžně odsouhlaseného obcí, které bude současně předmětem plánovací smlouvy.

Koncepce rozvoje území, urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury se nemění a jsou změnou č. 5 respektovány. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚPnSÚ Velké Přílepy zůstává zachována.

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Aktualizace zastavěného území není předmětem změny č. 5.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 5 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚPnSÚ Velké Přílepy. Řešená lokalita změny představuje změnu funkčního využití části zastavěného území na nízkopodlažní bydlení venkovského typu v návaznosti na stávající plochy stejného využití. Jedná se de facto o vyplnění proluky mezi funkčními plochami pro bydlení.

Z hlediska širších vztahů není území dotčeno.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území– urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny:

Změna vychází z charakteru řešeného území a snaží se chránit jeho krajinný ráz, vychází z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Vymezení lokality změny nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny, ani nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.

Přírodní hodnoty území:

Při umístění lokality změny nedochází k nevhodným zásahům do krajinného rázu.

Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, lokality řešené změnou nezasahují do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 5 respektována. Členění území a klasifikace zastavitelných ploch podle platného ÚPnSÚ Velké Přílepy zůstává zachována.

Změna č.5 nepředstavuje neefektivní rozšiřování stávající zástavby do krajiny, naopak přirozeně dotváří celistvé zastavěné území v návaznosti na plochy, které jsou severně od plochy Změny č. 5 (stabilizované území s individuální rodinnou zástavbou) a na jižní cíp, pro který již v minulosti Změna č.3 vymezila plochu pro nízkopodlažní bydlení venkovského typu. Vymezením veřejně prospěšné stavby bude zajištěna propustnost území pro pěší.

Změna č. 5 nedochází k rozšíření zastavitelných ploch.

Změnová lokalita je přehledně uvedena a popsána níže v tabulce.

ZMĚNA Č. 5 ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY – PŘEHLED LOKALIT				
označení LOKALITY ZMĚNY k.ú./č.pozemků	Rozloha lokality (ha)	Stávající způsob využití dle ÚPnSÚ	změnou navrhované funkční využití	Rozšíření zastavitelné plochy (ha)
Z5-1 Kamýk u Velkých Přílep/ 89/1, 89/9, 89/10, 89/18, st.296, st.506,	0,61	Nízkopodlažní bydlení venkovského typu – návrh (plocha 3/1) Zahrady – stav Parky – návrh	Nízkopodlažní bydlení venkovského typu – návrh (plocha 3/1) Nízkopodlažní bydlení venkovského typu – návrh (plocha 5/1)	0

Systém sídelní zeleně není změnou významně dotčen.

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

Podmínkou pro umístění staveb technické infrastruktury v lokalitě Z5-1 je uzavření plánovací smlouvy s obcí.

Koncepce dopravní infrastruktury

Celková koncepce dopravní infrastruktury na území obce zůstává zachována a je doplněna o návrh chodníku a autobusové zastávky u ulice Pražská (VD1).

Koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury není změnou č. 5 dotčena. Změna respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Koncepce uspořádání krajiny není změnou č. 5 dotčena.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změnou č. 5 dochází k částečné úpravě regulativů funkčních ploch. V lokalitě změny je vymezen způsob využití Nízkopodlažní bydlení venkovského typu. Změna č. 5 přebírá regulativy ve znění daném změnou č. 3 s drobnými úpravami. Na celé rozšířené ploše lokality Z5-1 bude možné umístit tři rodinné domy.

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změna č. 5 vymezuje 1 novou VPS, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VD1 – Chodník a autobusová zastávka u plochy 5/1 v ulici Pražská a pěší propojení do ulice Pod lesem

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Změna č. 5 nevymezuje nové VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo.

STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Návrh Změny č. 5 nezasahuje svým řešením do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Lze vyloučit významný vliv předkládané koncepce samostatně i ve spojení s jinými projekty na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení změny územního plánu Velké Přílepy č. 5 zjištěny.

2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚPnSÚ na udržitelný rozvoj území se nepožaduje zpracovat.

2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné problémové jevy nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR, nejsou předmětem řešení.

2.6. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 5 nevymezuje žádné prvky regulačního plánu.

2.7. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL

Zábory ZPF

Změna č. 5 nevyvolá nové zábory ZPF oproti platnému ÚPnSÚ, jedná se pouze o změnu způsobu využití zastavitelné plochy, již vymezené v platném územním plánu.

Zábory PUPFL

Změnou č. 5 nedochází k záborům PUPFL. Lokalita změny se nenachází v ochranném pásmu 50 m od hranice lesa.

2.8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č. 5 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚPnSÚ

Zastavitelné plochy vymezené platným ÚPnSÚ jsou dostatečné a nejsou změnou navrhovány k rozšíření.

Stávající rozvojové plochy pro bydlení mají dostatečné kapacity a nevyvolávají potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

2.9. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.5

2.9.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Řešení požadavků požární a civilní ochrany

Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚPnSÚ Velké Přílepy a **nejsou Změnou č. 5 dotčeny ani revidovány.**

Obrana České republiky:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP SRE - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a dalšími právními předpisy. V tomto území je omezeno umísťování vybraných staveb: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy

- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Požární ochrana:

Přístupové komunikace v lokalitách změny budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm.

-Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem zneprístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel a zásah požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Změnou č. 5 není dotčeno řešení zásobování požární vodou. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 501/2006- pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu. Pro celé území platí podmínka řešit jednoznačně zásobování požární vodou a to ve vztahu k jejich charakteru: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy, v případě, že obecní vodovod neumožní dodržení předepsaných parametrů, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje. *Při projektové přípravě území budou splněny požadavky § 41 odst.1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti).*

Civilní ochrana :

Změna č. 5 respektuje požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní: *Změnou není řešeno.*

B) zóny havarijního plánování

Změnou č. 5 ÚPnSÚ se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č. 5 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují. V ploše přestavby je možno po realizaci školského zařízení, sportoviště a tělocvičny počítat s možným ubytováním obyvatelstva v případě evakuace

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č. 5 ÚPnSÚ nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny ÚPnSÚ není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území města: Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.

G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací: Vymezení těchto ploch nebylo součástí zadání změny č. 5 ÚPnSÚ.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou č. 5 ÚPnSÚ se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č. 5 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.

I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií: Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií není předmětem Změny č. 5.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Na území Velké Přílepy se nevyskytují žádná ložiska nerostných surovin.

Dobývací prostor se na území nevyskytuje.

Území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění, se v řešeném území nevyskytují.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Změna nenavrhuje žádná opatření a stavby vstupující do přírodního koryta vodotečí v řešeném území, a nesnižuje jejich průtočnou schopnost územím. Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

2.9.2. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 5 ÚPNSÚ VELKÉ PŘÍLEPY (náležitosti vyplývající ze správního řádu)

Změna č. 5 Územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy (dále také jen „Změna č. 5 ÚPnSÚ Velké Přílepy“) je pořizována na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Velké Přílepy, usnesení č. UZ-5-1/23 ze dne 26. 1. 2023, ve kterém zastupitelstvo rozhodlo o pořízení Změny č. 5 ÚPnSÚ Velké Přílepy zkráceným postupem podle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (dále jen "stavební zákon"), a o jejím obsahu. Podkladem pro rozhodnutí zastupitelstva bylo stanovisko Krajského úřadu č.j. 144907/2022/KUSK ze dne 9. 12. 2022, ve kterém jako orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv obsahu změny na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a příslušný úřad uvedl, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 5 ÚPnSÚ Velké Přílepy na životní prostředí.

Pořizovatelem Změny č. 5 ÚPnSÚ Velké Přílepy je na základě žádosti obce Velké Přílepy ze dne 6. 2. 2023 v souladu § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona Městský úřad Černošice, odbor územního plánování.

Návrh Změny č. 5 ÚPnSÚ zpracoval zodpovědný projektant Ing. akad. arch. Petr Foglar, ČKA 02 667 na základě schváleného obsahu zadání.

Návrh Změny 5 ÚPnSÚ pořizovatel doručil veřejnosti veřejnou vyhláškou č. j. MUCE 113005/2023 OUP z 4. 7. 2023 podle 55b a v souladu s § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice dne 4. 7. 2023 a na úřední desce obce Velké Přílepy a oznámil konání veřejného projednání dne 7. 8. 2023. Pořizovatel opatřením č. j. MUCE 113000/2023 OUP z 4. 7. 2023 podle 55b a ve spojení s § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona pozval na veřejné projednání dotčené orgány, krajský úřad, obec Velké Přílepy a sousední obce.

S Návrhem Změny 5 ÚPnSÚ bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz v části Úřad - Územní plány ORP - Územní plány, regulační plány a územní studie ORP Černošice - projednávané:

<https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/up-rp-a-us-obci-v-orp-cernosice/projednavane/>
Pořizovatel vyrozuměl opatřením č.j. MUCE 134583/2023 OUP z 8. 7. 2023 podle ustanovení § 23a odst. 1 stavebního zákona oprávněné investory, že Návrh je doručován veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pořizovatele dne 4. 7. 2023 a že veřejné projednání Návrhu se bude konat 7. 8. 2023. Pořizovatel na veřejném projednání předložil Návrh Změny č. 5 ÚPnSÚ zpracovaný Ing. akad. arch. Petrem Foglarem a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne veřejného projednání uplatnit stanoviska k Návrhu. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání Návrhu Změny 5 ÚPnSÚ a připravil návrh rozhodnutí o námitkách. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a připomínek uplatněných k Návrhu Změny 5 ÚPnSÚ projednávanému na veřejném projednání dne 8. 7. 2023 jsou uvedeny níže v kapitole 2.9. a tohoto odůvodnění.

Krajský úřad vydal stanovisko z hlediska zajištění koordinace v území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s PÚR ČR, se ZÚR Stč. Kraje, č.j. 125220/2023/KUSK ze dne 3. 10. 2020, podle kterého neshledal žádné rozpory.

Návrh rozhodnutí o námitkách (námitky nebyly podány) a vyhodnocení připomínek pořizovatel v souladu s § 53 odst. 1 doručil opatřením č.j. MUCE 159566/2023 ze dne 20. 9. 2023 dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzval k uplatnění stanovisek ve lhůtě do 30 dnů. Dotčené orgány i krajský úřad s návrhy souhlasily.

Ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných k projednání nevyplynuly žádné požadavky na úpravu návrhu Změny č. 5 ÚPnSÚ. Na základě výsledků projednání bylo doplněno odůvodnění návrhu. Projednaný Návrh Změny č. 5 ÚPnSÚ včetně jeho odůvodnění předložil pořizovatel zastupitelstvu obce k vydání.

V souladu s procesními pravidly stavebního zákona byl návrh Změny č. 5 ÚPnSÚ Velké Přílepy projednán s dotčenými orgány, které v rámci veřejného projednání uplatnily následující stanoviska, u nichž je zároveň uvedeno jejich vyhodnocení:

č.	Název DOSS / organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice	HSKL-5843-2/2023-PCNP	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	S-KHSSC 35533/2023, 28.7.2023	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
3	Ministerstvo dopravy, nábf. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1		nevyjádřili se	
4	Ministerstvo životního prostředí ČR, 500- odbor výkonu st. správy, Vršovická 65, Praha 10		nevyjádřili se	
5	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, 110 01 Praha 1	SBS 31479/2023/OBÚ-02/1, 10.7.2023	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
6	Městský úřad Černošice, odb. životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 105065/2023 OŽP/bo, 20.6.2023	Vodoprávní úřad: bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany přírody: bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany ovzduší: stanovisko vydává krajský úřad	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany ZPF: stanovisko vydává krajský úřad	Bez požadavku na řešení.
			Orgán státní správy lesů: bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			Odpadové hospodářství: bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
7	Městský úřad Černošice, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		nevyjádřili se	
8	Městský úřad Černošice, orgán státní památkové péče		nevyjádřili se	
9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Stč. kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2		nevyjádřili se	

č.	Název DOSS / organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
10	Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6	MO 555123/2023-1322 ze dne 21.7.2023	Respektovat OP SRE a doplnit odůvodnění o tuto informaci, do kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a pod legendu koordinačního výkresu doplnit informaci "Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany".	Bylo doplněno.
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, Praha 1	MPO 70264/2023, 21.7.2023	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, Benešov	SVS/2023/093506-S, 7.7.2023	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
13	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		nevyjádřili se	
14	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		nevyjádřili se	
15	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		nevyjádřili se	
16	Státní pozemkový úřad, Kraj.pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kladno, náměstí 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno		nevyjádřili se	
17	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	089954/2023/KUS K, 2.8.2023	Orgán ochrany přírody a krajiny:V souladu s § 45i zákona č. 114/1992 Sb. bylo k obsahu návrhu změny č. 5 ÚPNSÚ Velké Přílepy vydáno stanovisko 9. 12. 2022 pod č.j.: 144907/2022/KUSK, které zůstává nadále v platnosti. Z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, jakož i vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability,neuplatňují připomínky, návrh do výše citovaných předmětů ochrany přírody nezasahuje.	Bez požadavku na řešení.
			Vodoprávní úřad: Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany ZPF: Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			Orgán státní správy lesů,	Bez požadavku na

č.	Název DOSS / organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
			nemá připomínky	řešení.
			Orgán ochrany ovzduší: bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			Orgán prevence závažných havárií: bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			Orgán posouzení vlivů na životní prostředí: bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			Odbor dopravy, jako silniční správní úřad: z hlediska záměrů ze ZÚR SK bez připomínek. K řešení místních komunikací je příslušný silniční správní úřad příslušného ORP	Bez požadavku na řešení.
			Odbor kultury a památkové péče: není příslušný.	Bez požadavku na řešení.
18	Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936/3, Praha 7		nevyjádřili se	
19	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha	ČTÚ-27921/2023 ze dne 11.7.2023	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
20	Krajské ředitelství Policie Stř. kraje, odbor správy majetku, Na Baních 1535, Praha - Zbraslav 150 00		nevyjádřili se	
21	Krajský úřad Stř. kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 11, Praha 5	119900/2023/KUS K ze dne 3.10.2023	Podle ust. § 55b odst. 4 SZ z hlediska zajištění koordinace využívání území, s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s PÚR ČR, se ZÚR SK neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o Změně č. 5	Bez požadavku na řešení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 5 ÚPNSÚ VELKÉ PŘÍLEPY

K návrhu Změny č. 5 ÚPnSÚ Velké Přílepy nebyly uplatněny námitky.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 52 ODST. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V rámci veřejného projednání Změny č. 5 ÚPnSÚ Velké Přílepy byly uplatněny následující připomínky:

č.	Název obce/ organizace/ jméno:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
Sousední obce:				
1	Obec Úholičky		nevyjádřili se	
2	Obec Tursko		nevyjádřili se	
3	Obec Svrkyně		nevyjádřili se	
4	Obec Lichoceves		nevyjádřili se	
5	Obec Statenice		nevyjádřili se	
6	Obec Únětice		nevyjádřili se	
Ostatní připomínky:				
1	NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, Praha 4	8087/23/OVP/Z ze dne 24.8.2023	Ve vyjádření uvádějí požadavky vyplývající z energetického zákona týkající se zejména ochranných pásem plynárenských zařízení. Požadavky na řešenou plochu z vyjádření ani přiložené situace se zakreslením plynárenských zařízení ve správě NET4GAS nevyplývají. Řešená plocha Změnou se nachází cca 300 m od sítě optického kabelu komunikačního vedení ve správě oprávněného investora.	Z přiložené situace nevyplývá potřeba zpracování plynárenských zařízení ve vztahu k řešené ploše ve Změně. Kompletní údaje o zařízeních na celém území obce budou zpracovány do koordinačního výkresu v rámci nového územního plánu, jehož pořizování je ve fázi po opakovaném veřejném projednání.
2	Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5	PVL-59925/2023/240-PI ze dne 1.9.2023	a) Jako oprávněný investor nemá námitek b) Jako správce povodí souhlasí bez připomínek	Bez požadavku na řešení.

2.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ NÁVRHU A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna:

5 listů textové části, 2 výkresy grafické části

Odůvodnění změny:

48 listů textové části, (z toho 35 listů kapitoly 2.11 -textová část ÚPnSÚ Velké Přílepy s vyznačením změn), 1 výkres grafické části

2.11. ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU VELKÉ PŘÍLEPY - TEXTOVÁ ČÁST (OBECE ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA OBCE VELKÉ PŘÍLEPY Č.2/1996 O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚPNSÚ VELKÉ PŘÍLEPY) S VYZNAČENÍM ZMĚN

(Viz níže, samostatné stránkování)

2.11 ÚPNSÚ VELKÉ PŘÍLEPY- TEXTOVÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN

Červeně jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci Z5 ÚPNSÚ VELKÉ PŘÍLEPY

aaaaaaaaaaaa.....text beze změny

aaaaaaaaaaaa.....doplněno změnou č.5

Příloha č. 1

Regulativy funkčního a prostorového využití funkčních celků.

Zastavěné území obce

Funkční celek Kamýk

1. Vymezení funkčních celků
 - 1.1. Funkční celek je vymezen z jihu a ze západu hranicí zastavěného území obce, ze severu zatrubněným korytem potoka a z východu silnicí II/240.
2. Základní funkce
 - 2.1. Funkční celek Kamýk je určen pro smíšenou zástavbu bydlení a nerušící služby. Ve funkčním celku bude minimálně v 80 % objektů zachována funkce bydlení.
3. Přípustné využití za určitých podmínek
 - 3.1. Ve funkčním celku lze provozovat jen takové činnosti, která svým provozováním, výrob-
ním a technickým zařízením nenarušují negativními důsledky a vlivy provoz a užívání sta-
veb ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v okolním prostředí nad přípustnou mí-
ru.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. V tomto funkčním celku není přípustné umísťovat zařízení průmyslové ani zemědělské
výroby.
5. Architektonické a prostorové regulativy území
 - 5.1. Bude respektována památková ochrana špýcharu v rámci statku čp. 18 v k. ú. Kamýk.
 - 5.2. Dostavby a přestavby budou mít maximálně tři nadzemní podlaží včetně podkroví.
 - 5.3. Objekty směrem ke komunikaci III/2406 Kladenská budou osazeny sedlovou střechou.
 - 5.4. Bude zachován vnější půdorys jednotlivých objektů ve statku čp. 18 v k. ú. Kamýk.
 - 5.5. Prostor jižně od osy vodoteče v šířce 4 m v prostoru statku čp. 18 a dále západně a dále
prostor o šířce 25 m východně od statku zůstane zachován jako volný prostor a bude
ozeleněn.

Funkční celek Velké Přílepy

1. Vymezení funkčního celku
 - 1.1. Funkční celek je vymezen ze západu silnicí II/240, z jihu a východu hranicí zastavěného
území, ze severu zástavbou podél silnice III/2407 pod terénním zlomem až k budově
obecního úřadu včetně.
2. Základní funkce
 - 2.1. Funkční celek je vymezen jako převážně obytný s možností umístit zařízení pro výrobu
a podnikání ve službách pro obyvatele v již existujících objektech.
3. Přípustné využití za určitých podmínek
 - 3.1. Ve funkčním celku lze provozovat jen takové činnosti, které svým provozováním, výrob-
ním a technickým zařízením nenarušují negativními důsledky a vlivy provoz a užívání sta-
veb ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v okolním prostředí nad přípustnou mí-
ru.

4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Kromě existujících staveb občanského vybavení nejsou v tomto funkčním celku přípustné další objekty občanského vybavení.
5. Architektonické a prostorové regulativy území
 - 5.1. Objekty nacházející se na parcelních číslech č. 11, 25, 26 a 22/1, 22/2 patří k architektonickému dědictví obce a budou zachovány ve svém vnějším půdorysu.
 - 5.2. Stavby po dostavbách a přestavbách budou mít maximálně tři nadzemní podlaží včetně podkroví.
 - 5.3. Objekty směrem ke komunikaci III/2421 ve směru na Roztoky budou osazeny sedlovou střechou.

Funkční celek Sever

1. Vymezení funkčního celku
 - 1.1. Funkční celek je vymezen z východu zástavbou přiléhající k silnici II/240, ze severu a západu hranicí zastavěného území, z jihu korytem potoka.
2. Základní funkce
 - 2.1. Funkční celek je vymezen jako smíšený s možností umístit drobnou průmyslovou výrobu spojenou s funkcí bydlení.
3. Přípustné využití za určitých podmínek
 - 3.1. Ve funkčním celku lze provozovat jen takové činnosti, které svým provozováním, výrobou a technickým zařízením nenarušují negativními důsledky a vlivy provoz a užívání staveb ve svém okolí a nezhorčují životní prostředí v okolním prostředí nad únosnou mírou.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. V tomto funkčním celku nelze umístit zařízení zemědělské výroby.
5. Architektonické a prostorové regulativy
 - 5.1. Parcela 190/3, k. ú. Kamýk, je vyčleněna pro výstavbu pošty a telefonní ústředny.
 - 5.2. Parcely č. 190/31, 190/32, 190/100, 190/101, 190/102, 190/103, 190/104, k. ú. Kamýk, byly vymezeny pro výstavbu rodinných domů.
 - 5.3. Stavby po dostavbách a přestavbách budou mít maximálně tři nadzemní podlaží včetně podkroví.
 - 5.4. Parcely západně od stávající nové budovy školy č. 202/2 a část parcely 53/1 jsou vyhrazeny pro výstavbu školní tělocvičny a pro lokalizaci školního pozemku.
 - 5.5. Prostor severně od vodoteče v šířce 30 m zůstane zachován jako veřejná zeleň.
 - 5.6. Zůstane zachována stávající požární nádrž.
 - 5.7. Jako rezervní zdroj vody pro obec budou zachovány vrty na pitnou vodu v areálu školky.
 - 5.8. Nejsou vymezeny plochy pro novou výstavbu vyjma výše uvedených.

Nová výstavba

Funkční celek Výstavba A, B

1. Vymezení funkčního celku
 - 1.1. Funkční celek je vymezen ze západu hranicí zastavěného území, z jihu korytem potoka a ze severu a východu hranic nové výstavby.

2. Základní funkce

2.1. Funkční celek je vymezen jako obytný.

3. Přípustné využití za určitých podmínek

3.1. Ve funkčním celku lze provozovat jen takové činnosti pro obsluhu obyvatel, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními důsledky a vlivy provoz a užívání staveb ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v okolním prostředí nad přípustnou míru.

4. Nepřípustné využití

4.1. V tomto funkčním celku nelze umístit zařízení zemědělské výroby, zařízení a průmyslové výroby ani skladové areály.

5. Architektonické a prostorové regulativy území

5.1. Nová výstavba bude realizována v souladu s vydaným územním rozhodnutím a v souladu s regulativy výstavby v něm uvedenými.

5.2. Po východním okraji funkčního celku A bude vedena komunikace pro průjezdní dopravu.

5.3. Prostor severně od vodoteče v šířce 30 m zůstane zachován jako veřejná zeleň.

5.4. Zůstane zachována stávající vodní plocha.

Funkční celek Výstavba C, D

1. Vymezení funkčního celku

1.1. Funkční celek je vymezen jako zóna bydlení na parcelách 64/1 a 209 (jižní okraj).

2. Základní funkce

2.1. Funkční celek je vymezen jako obytný.

3. Přípustné využití za určitých podmínek

3.1. Rozhodnout o umístění stavby lze pouze na základě podrobného zastavovacího plánu, který bude řešit hmotné a architektonické uspořádání jednotlivých objektů, napojení na síť technické infrastruktury a vymezení i max. počet a min. velikost jednotlivých parcel nebo na základě regulačního plánu zóny.

3.2. Rozhodnout o umístění stavby lze i na základě projednané urbanistické studie, která svými regulačními prvky vymezení max. počet domů a min. velikost parcely a která vymezení připojovací body a kapacity sítě technické infrastruktury pro celý funkční celek a vymezení uliční čáry v celém funkčním celku.

4. Nepřípustné využití

4.1. Ve funkčním celku nebudou umístěny žádné průmyslové a skladové areály stejně jako zemědělská velkovýroba.

5. Architektonické a prostorové regulativy území

5.1. V území je možno realizovat zástavbu jednotlivých rodinných domů, dvojdomů a řadových domů.

5.2. Zástavba je omezena na maximálně dvě nadzemní podlaží včetně podkroví.

5.3. Zástavba bude respektovat jednotnou stavební čáru.

5.4. Po vnější okraji funkčních celků bude vedena místní komunikace MS 9/60 doplněna z vnější hrany volnou vysokou zelení.

5.5. Areál Ministerstva obrany v zóně C zůstane zachován a bude po obvodu doplněn vysokou zelení.

- 5.6. V zóně C bude vybudováno pěší spojení podél skalního výstupku mezi bytovými domy vojenského útvaru a silnicí II/240.
- 5.7. Volná zeleň na parcele 61/1 bude v západní části pozemku zachována. (změna č. 1)
- 5.8. Komunikace uvnitř zóny budou vymezeny jako obytné oddělené od ostatních místních komunikací chodníkovým přejezdem nebo zpomalovacím valem, bez vymezení pochůzné části a s vyloučením průjezdní dopravy.
- 5.9. Ve funkční zóně C a funkční zóně D je přístupné vymezit celkově zastavěné území na rozloze 20 % celé zóny. Do zastavěného území nebudou započítány plochy veřejnost (změna č. 1)
- 5.10. Ve funkční zóně C a funkční zóně D budou vymezeny plochy veřejné zeleně o velikosti minimálně 15 % celkové plochy každé zóny. Tyto plochy veřejné zeleně mohou být rozděleny do maximálně dvou souvislých celků. Do ploch veřejné zeleně se nezapočítávají uliční stromořadí. (změna č. 1)
- 5.11 Ve funkční zóně C je vymezena část plochy jako zóna C1 pro občanskou vybavenost (změna č.4)

Funkční celek Výstavba E

1. Vymezení funkčního celku
 - 1.1. Funkční celek je vymezen na parcelách 36/1, 191, 192, 190/105 a 182/1 (jihozápadní část), k. ú. Kamýk, zóna je vymezena z jihu uvedenými parcelami, ze západu je hranice vedena podél terénního valu a ze severu je vedena do mělké deprese spádující směrem k obci a poté podél zastavěného území k severnímu okraji obce.
2. Základní funkce
 - 2.1. Funkční celek je vymezen jako obytný.
3. Přípustné využití za určitých podmínek
 - 3.1. Rozhodnout o umístění stavby lze pouze na základě podrobného zastavovacího plánu, který bude řešit hmotové a architektonické uspořádání jednotlivých objektů, napojení na síť technické infrastruktury a vymezí i max. počet a min. velikost jednotlivých parcel.
 - 3.2. Rozhodnout o umístění stavby lze i na základě propojené urbanistické studie, která svými regulačními prvky vymezí max. počet domů a min. velikost parcely a která vymezí připojovací body a kapacity sítě technické infrastruktury pro celý funkční celek a vymezí uliční čáry v celém funkčním celku.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Ve funkčním celku nebudou umístěny žádné průmyslové a skladové areály stejně jako zemědělská velkovýroba.
5. Architektonické a prostorové regulativy území
 - 5.1. V území je možno realizovat zástavbu jednotlivých rodinných domů, dvojdomků a řadových domů.
 - 5.2. Zástavba je omezena na maximálně dvě nadzemní podlaží včetně podkroví.
 - 5.3. Zástavba bude respektovat jednotnou uliční čáru.
 - 5.4. Dopravní zásobení zóny bude zajištěno jednak ze severu ze silnice III/24010 Velké Přílepy – Svrkyně a dále z jihu ze silnice III/2406 Velké Přílepy – Noutonice.
 - 5.5. V zóně bude respektovat jednotnou uliční čáru.

- 5.6. Další komunikace budou realizovány jako obytné oddělené od ostatních místních komunikací chodníkovým přejezdem nebo zpomalovacím valem, bez vymezení pochůzné části a s vyloučením průjezdní dopravy.

Funkční celek Výstavba u Statenic

1. Vymezení funkčního celku
 - 1.1. Funkční celek je vymezen parcelami č. 288, 294/2, 297 a 334/1 na k. ú. Velké Přílepy na dotyku se zastavěným územím obce Statenice.
 - 1.2. Na parcele 334/1 je funkční celek vymezen vyjma území přiléhajícího do vzdálenosti 15 m k parcele č. 305.
2. Základní funkce
 - 2.1. Funkční celek je vymezen jako obytný.
3. Přípustné využití za určitých podmínek
 - 3.1. Ve funkčním celku lze provozovat jen takové činnosti, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními důsledky a vlivy provoz a užívání staveb ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v okolním prostředí nad únosnou míru.
 - 3.2. Zástavba bude organizována v návaznosti na stávající komunikační síť.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Ve funkčním celku nebudou umístěny zařízení zemědělské výroby, průmyslové výroby a ani skladové areály.
5. Architektonické a prostorové regulativy území
 - 5.1. Realizovat zástavbu v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

Funkční celek Nová individuální zástavba

1. Vymezení funkčního celku
 - 1.1. Funkční celek je vymezen parcelami č. 71/1, 71/2, 72, 79, 80, 81, k. ú. Kamýk.
2. Základní funkce
 - 2.1. Funkční celek je vymezen jako obytný.
3. Přípustné využití za určitých podmínek
 - 3.1. Ve funkčním celku lze provozovat jen takové činnosti, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními důsledky a vlivy provoz a užívání staveb ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v okolním prostředí nad přípustnou míru.
 - 3.2. Zástavba bude organizována v návaznosti na stávající komunikační síť.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Ve funkčním celku není přípustné umístit zemědělskou velkovýrobu.
 - 4.2. Ve funkčním celku není přípustné lokalizovat průmyslovou výrobu ani skladové areály.
 - 4.3. Ve funkčním celku nebudou umístěny samostatné objekty občanského vybavení.
5. Architektonické a prostorové regulativy území
 - 5.1. Na západním okraji podél lesa bude zachováno pěší a cyklistické spojení do centrální části obce.
 - 5.2. Zástavba bude respektovat ochranné pásmo vedení 22 kV.

5.3. Nová zástavba bude respektovat již založené uliční čáry.

5.4. Nová zástavba bude mít maximálně tři nadzemní podlaží včetně podkroví.

Funkční plochy Změna č. 1 územního plánu sídelního útvaru (změna č. 1)

Regulační prvky pro lokalitu č. 1 (změna č. 1)

1. Vymezení funkční plochy.
 - 1.1. Funkční plocha je vymezena na parcele č. 54/1, 54/2, k. ú. Kamýk.
2. Hlavní funkce
 - 2.1. Funkční plocha je vymezena pro trvalé bydlení.
3. Přípustné funkce
 - 3.1. Ve funkční ploše je přípustné dále umístit i nerušící výrobu a služby pro obyvatele.
4. Architektonické a prostorové regulativy
 - 4.1. Jednotlivé objekty budou osazeny sedlovou střechou.
 - 4.2. Jednotlivé objekty budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží.
 - 4.3. Stavební čára je stanovena na úrovni uliční čáry.
 - 4.4. Podél potoka bude vymezen pás o šířce 10 m, kde nebudou umístěny žádné stavby.
 - 4.5. V průběhu výstavby nesmí dojít k poškození nemovité kulturní památky Špýchar.

Regulační prvky pro výstavbu č. 2 (změna č. 1)

1. Vymezení funkční plochy
 - 1.1. Funkční plocha je vymezena na č. 59/1, 59/2, 43 a 45 v k. ú. Velké Přílepy.
2. Hlavní funkce
 - 2.1. Funkční plocha je vymezena pro trvalé bydlení.
3. Přípustné funkce
 - 3.1. Ve funkční ploše je přípustné dále umístit i nerušící výrobu a služby pro obyvatelstvo.
 - 3.2. Ve funkční ploše je dále přípustné umístit i další doplňkové stavby, jako jsou garáže.
4. Architektonické a prostorové regulativy
 - 4.1. Dům pro bydlení bude mít maximálně 3 nadzemní podlaží.
 - 4.2. Dům bude osazen sedlovou střechou.

Regulační prvky pro lokalitu č. 3 (změna č. 1)

1. Vymezení funkční plochy
 - 1.1. Funkční plocha je vymezena na parcele č. 59/1, 59/2, 43 a 45 v k. ú. Velké Přílepy.
2. Hlavní funkce
 - 2.1. Funkční plocha je vymezena pro trvalé bydlení.
3. Přípustné funkce
 - 3.1. Ve funkční ploše je přípustné dále umístit i služby pro obyvatele a to vždy ve stejném objektu jako bydlení.
 - 3.2. Ve funkční ploše je dále přípustné umístit i další doplňkové stavby, jako jsou garáže.
4. Architektonické a prostorové regulativy

- 4.1. Dům pro bydlení bude mít max. 2 nadzemní podlaží.
- 4.2. Doplnkové objekty budou vždy umístěny až za domem pro bydlení ve směru od silnice.

Regulační prvky pro lokalitu č. 4 (změna č. 1)

1. Vymezení funkční plochy
 - 1.1. Funkční plocha je vymezena na parcele 89/1, 89/9 v k. ú. Velké Přílepy.
2. Hlavní funkce
 - 2.1. Funkční plocha je vymezena pro nerušící výrobu a služby.
3. Přípustné funkce
 - 3.1. Ve funkční ploše je dále přípustné umístit i další doplňkové stavby, jako garáže, parkoviště pro zaměstnance a obslužné komunikace.
4. Architektonické a prostorové regulativy
 - 4.1. Jednotlivé lokalizované činnosti nesmí narušit obytné prostředí.
 - 4.2. Všechny činnosti musí mít ochranné pásmo, je-li vyhlášeno, uzavřeno v lokalitě.

Regulační prvky pro lokalitu č. 5 (změna č. 1)

1. Vymezení funkční plochy
 - 1.1. Funkční plocha je vymezena na parcele p. č. 189/1, 189/2, 188, 263 v k. ú. Kamýk
2. Hlavní funkce
 - 2.1. Funkční plocha je vymezena pro bydlení.
3. Přípustné funkce
 - 3.1. Ve funkční ploše je dále přípustné umístit i další zařízení nerušící výroby a služby pro obyvatele.
 - 3.2. V případě lokalizace zařízení nerušící výroby je přípustné takové činnosti umístit výhradně integrovaně s obytnou funkcí.
4. Architektonické a prostorové regulativy
 - 4.1. Pro výstavbu rodinných domů je nutné před zahájením výstavby zpracovat zastavovací studii jako Regulační plán zóny nebo jako podklad pro vydání územního rozhodnutí.
 - 4.2. Na parcele č. 263 v trase bývalé polní cesty bude vedena přístupová místní komunikace do lokality č. 5 i do funkčního celku E.
 - 4.3. Jednotlivé domy pro bydlení budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží včetně podkroví.

Regulační prvky pro lokalitu č. 6 (změna č. 1)

1. Vymezení funkční plochy
 - 1.1. Funkční plocha je vymezena na parcele č. 93 část v k. ú. Velké Přílepy.
2. Hlavní funkce
 - 2.1. Funkční plocha je vymezena pro skladovou a průmyslovou výrobu.
3. Přípustné funkce
 - 3.1. Ve funkční ploše je dále přípustné umístit v rámci administrativních budov i byt pro správce nebo majitele areálu.

3.2 Ve funkční ploše budou dále umístěny i garáže a odstavné plochy pro manipulační dopravu a zásobování areálu.

4. Architektonické a prostorové regulativy

- 4.1. Jednotlivé lokalizované činnosti nesmí narušit obytné prostředí.
- 4.2. Všechny činnosti musí mít ochranné pásmo, je-li vyhlášeno, uzavřeno v lokalitě.
- 4.3. Na silnici II/240 není přípustné parkování jakýchkoliv vozidel, a to ani krátkodobě.
- 4.4. Všechny objekty budou mít hřeben střechy v maximální výšce 12 m nad úrovní terénu.
- 4.5. Objekty bude z východní a severní hrany doplněny vysokou zelení.
- 4.6. Investor v této lokalitě zajistí průchodnost lokálního biokoridoru podél východní a severní hranice areálu.

Regulační prvky pro lokalitu č. 7 (změna č. 1)

1. Vymezení funkční plochy

- 1.1. Funkční plocha je vymezena na parcele č. 52/1 v k. ú. Kamýk.

2. Hlavní funkce

- 2.1. Funkční plocha je vymezena pro výstavbu přirozené vodní plochy – rybníka.

3. Přípustné funkce

- 3.1. V rámci vybudování vodní plochy bude v prostoru u vodoteče doplněn lokální biokoridor vhodnou zelení.

Volná krajina

Zemědělská krajina

1. Vymezení funkčního celku

- 1.1. Funkční celek je vymezen na zemědělsky využívaných pozemcích na k. ú. Kamýk a k. ú. Velké Přílepy. Součástí tohoto funkčního celku je i vojenský ubytovací areál.

2. Základní funkce

- 2.1. Funkční celek je vymezen pouze pro zemědělskou prvovýrobu včetně sadovnictví.

3. Přípustné využití za určitých podmínek.

- 3.1. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat účelové zemědělské stavby dočasného charakteru.
- 3.2. Ve stávajícím zemědělském areálu je přípustné využít stávající objekty pro sklady nebo nerušící průmyslovou výrobu.

4. Nepřípustné využití

- 4.1. Ve funkčním celku není povoleno stavět objekty trvalého bydlení, rekreační objekty ani rozvíjet jiné podnikatelské činnosti.

5. Architektonické a prostorové regulativy území

- 5.1. Dočasné zemědělské objekty budou mít max. výšku hřebene střechy nad terénem ve výšce 10 m.
- 5.2. Stávající polní cesty budou zachovány a osazeny vysokou zelení.
- 5.3. Další síť polních cest bude budována v souladu s komplexními pozemkovými úpravami.

Lesní celky

1. Vymezení funkčního celku.
 - 1.1. Funkční celek je vymezen na lesních pozemcích na k. ú. Kamýk a k. ú. Velké Přílepy.
2. Základní funkce
 - 2.1. Funkční celek je vymezen pouze pro plnění funkcí lesa.
3. Přípustné využití za určitých podmínek – není stanoveno.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. V tomto funkčním celku není možno lokalizovat žádné další aktivity.
5. Architektonické a prostorové regulativy území – není stanoveno.

Údolí

1. Vymezení funkčního celku.
 - 1.1. Funkční celek je vymezen parcelami č. 47/2, 47/3, 121/9, 121/10 až na hranici obce na k. ú. Velké Přílepy.
2. Základní funkce
 - 2.1. Funkční celek je vymezen pouze zajištění ochranných pásem zdroje pitné vody pro ubytovací okrsek vojenského útvaru a čistírny odpadních vod pro obec.
3. Přípustné využití za určitých podmínek – není stanoveno.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. V zóně nebudou realizovány žádné stavby vyjma staveb souvisejících s výše vymezeným účelem funkčního celku.
5. Architektonické a prostorové regulativy území – není stanoveno.

Příloha č. 2

Veřejně prospěšné stavby

Seznam veřejně prospěšných staveb a ploch pro veřejně prospěšné stavby na území obce Velké Přílepy.

Zařízení pro zásobování obyvatel pitnou vodou a odvod splaškové vody.

- výstavba kanalizace v obci
- výstavba vodovodu v obci
- výstavba vodojemu
- vymezená ochranná pásma vodních zdrojů pro zemědělský areál a pro areál MV
- rekonstrukce požární nádrže 36/3, k. ú. Kamýk
- rekonstrukce ČOV 121/10, k. ú. Velké Přílepy

Zařízení pro zásobování obyvatelstva elektrickou energií

- výstavba trafostanic TS 1 – 5 podle grafické dokumentace

Zařízení pro likvidaci komunální odpadu

- rekultivace černé skládky Hajnice č. 77 část, 76/1, 76/2, k. ú. Kamýk
- vymezení prostoru pro sběru druhotných surovin v prostoru bývalého lomu Pod Křížkem č. 153/1, k. ú. Kamýk

Zařízení školní

- školní areál pozemek 53/1, 200/2, k. ú. Kamýk

Zařízení pro zásobování obyvatelstva nízkonapětovým vedením

- výstavba telefonní ústředny 190/3, k. ú. Kamýk

Zařízení pro veřejnou dopravu

- výstavba místních komunikací v zónách nové výstavby
- výstavba obchvatové komunikace v zónách nové výstavby A – D
- komunikační propojení zemědělského areálu a cesty směrem na Statenice
- úprava křižovatky silnic II/240 s III/2406 a III/2421 u hospody s demolicí objektu č. 3 (zadní trakt), k. ú. Kamýk
- **VD1 – Chodník a autobusová zastávka u plochy 5/1 v ulici Pražská a pěší propojení do ulice Pod Lešem**

Systém ekologické stability

- lokální biokoridor v propojení Podmoráňského potoka podél východního okraje VÚ k silnici II/240 a dále východně od této silnice směrem zpět do obce k parcele č. 61/1, k. ú. Kamýk
- lokální biocentrum Centrum na parcelách 53/1 část, 52/1, 51/1, 51/3, 36/3, 52/5, 53/3, 54/1 část, 54/3 část, 58, 59, k. ú. Kamýk
- lokální biocentrum Hajnice 82/2, k. ú. Kamýk

Ponechání stavby a plochy veřejného zájmu

- veškerá veřejná zeleň v obci
- stávající vodní plochy
- místní komunikace

ZMĚNA Č. 2

ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU VELKÉ PŘÍLEPY
PODLE § 43 STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 SB.
TEXTOVÉ ČÁSTI POUZE PRO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ PLOCH

LOKALIT 2/1 A 2/3

STANOVUJE

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.

- I. **Lokalita 2/1:** změna na parcelách dle výkresové přílohy
- II. **Lokalita 2/3:** změna funkce na parcelách dle výkresové přílohy

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. 2/3 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. Rekreační

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 ÚPnSÚ 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. 2/1 je navržena s přímým návrhem místních a účelových komunikací.
- IV. Lokalita č. 2/3 je navržena bez podrobného rozčlenění ploch s rozdílným způsobem využití; návrh zástavby je podmíněn zpracováním regulačního plánu pro řešenou 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 zdroj 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. 2/3 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

4.1.1. NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby rodinných domů
- II. doplňkové stavby v rozsahu § 104, 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 inž. 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 polo-valbové
- 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°
- V. výška domu je maximálně 8,5 m od úrovně podlahy přízemí; osazení přízemí domu na terén je maximálně 1,5 m
- VI. zastavěná plocha max. 25 %; plocha zeleně min. 40 %
- VII. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800 m², v případě dvojdomů 500 m²

4.1.2. 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, 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 inž. 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 100 m² 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 12 m; minimální šířka zelených pásů 2 m
- II. účelové komunikace minimální šířky pozemku 6 m pro jednosměrné, 8 m pro obousměrné
- III. rodinné domy jsou pravoúhlé, sedlová střecha symetrická; možno střechy valbové a polo-valbové
- 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°
- VII. výška domu je maximálně 8,5 m od úrovně podlahy přízemí; osazení přízemí domu na terén je maximálně 1,5 m
- VIII. zastavěná plocha pozemků pro zástavbu max. 25 %; plocha zeleně min. 40 %
- IX. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800 m², v případě dvojdomů 500 m²

4.2. Plochy dopravní infrastruktury**4.2.1. 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 inž. 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

4.2.2. 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 inž. sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně

V. doprovodná zeleň

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. šířka parcely pro komunikaci min. 6 m
- II. min. šíře zeleně v pozemku je 1 m
- 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.

ZMĚNA Č. 3

ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU VELKÉ PŘÍLEPY PODLE § 43 STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 SB. TEXTOVÉ ČÁSTI POUZE PRO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ PLOCH

LOKALIT 3/1, 3/2, 3/3 A 3/4

STANOVUJE

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. 3 – je znázorněno ve výkrese Hlavní výkres změny č. 3.

2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešeným územím jsou plochy navržené na změnu využití území.

- I. **Lokalita 3/1** – změna funkce na bydlení, celé v zastavěném území
- II. **Lokalita 3/2** – plochy s funkčním využitím pro sport a rekreaci – využití pro golfové hřiště s příslušenstvím
- III. **Lokalita 3/3** – změna funkce ze zeleně na sport a rekreaci, využití a regulace pro dětské hřiště s omezením sportovních staveb
- IV. **Lokalita 3/4** – rozvojové území pro bydlení v rodinných domech; monofunkční plocha bez návrhu uliční struktury, zastavitelná plocha ze stávajícího ÚP

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. 3 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. 3.
- V. **Součástí změny č. 3 je areál golfového hřiště, součástí změny je zpracován posudek vlivu ÚP na životní prostředí (SEA).**
- VI. Lokalita golfového hřiště neobsahuje stavby s výjimkou staveb dle § 103 odst. 1 písm. a) bodů 1. až 3. zák. č. 183/2006 Sb., a stavby v rozsahu § 104 odst. 2) písm. d).
- VII. Není jiný dopad na hodnoty v obci.

3.2. Bydlení a osídlení

Změna č. 3 navrhuje plochy pro nízkopodlažní bydlení ve dvou lokalitách, přičemž v lokalitě 3/4 se jedná pouze o změnu funkčního využití z nespecifikovaného bydlení v platném územním plánu na konkrétní vymezení funkční a prostorové regulace:

Lokalita změny 3/1 – kapacita cca 2 bytové jednotky

Lokalita změny 3/4 – kapacita cca 12 bytových jednotek

celkem změna č. 3 – cca 14 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 Velkých Přílep a Kamýku u Velkých Přílep je pouze minimální možnost rekreace.

Nově navrhovaný golfový areál přinese obci větší podíl dojížděky za aktivním odpočinkem do golfového areálu, stejně tak i upravenou plochu hřiště oproti stávajícímu stavu.

3.4. Výroba

Změna č. 3 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. Stávající řad má kapacitu pro lokality 3/1 a 3/4.
- II. Zásobování lokality č. 3/2 vodou pro závlahové účely bude z vlastních vodních zdrojů.
- III. 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.
- IV. Zásobování el. energií návrhových lokalit 3/1 a 3/4 bude řešeno dopojením na stávající síť NN, v případě nutnosti bude posílena stávající trafostanice severně od lokality č. 3/4.
- V. Lokalita č. 3/4 je dotčena trasou vysokého napětí. Pro dělení pozemků je nutná přeložka, případně kabelové vedení VN.
- VI. Zásobování el. energií lokality č. 3/2 bude prodloužením, případně změnou trasy VN a vybudováním nové trafostanice. Lokalita je také dotčena trasou VN – funkční využití není v rozporu s trasou ani ochrannými pásmy VN, případná přeložka je možná bez nutnosti úpravy ÚP.
- VII. Odkanalizování návrhových lokalit č. 3/1 a 3/4 bude provedeno napojením na stávající řad splaškové kanalizace, a dále do stávající ČOV. **ČOV je nedostačující pro napojení návrhových lokalit. Pro zkapacitnění stávající ČOV není nutná změna ÚP.**
- VIII. 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 – se souhlasem správce kanalizace.
- IX. Koncepce spojů se oproti ÚPNŠÚ nemění.

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. 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 dopravní značení – komunikace bude navržena dostatečné šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody).
- IV. Lokalita č. 3/1 je navržena s přímým návrhem místních a účelových komunikací.
- V. Lokalita č. 3/4 je navržena bez podrobného rozčlenění ploch s rozdílným způsobem využití.
- VI. Požadavky na plošné uspořádání jsou dány právními předpisy a požadavky ve funkčním využití ploch.

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 s výjimkou lokality 3/3 nezasahuje do ploch, kde by měla být vymezena údolní niva. Charakter využití území umožňuje vymezení údolní nivy i v místě daného funkčního využití.
- III. Součástí lokality č. 3/2 je i návrh nových vodních ploch.

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. Návrhová lokalita č. 3/1 a 3/4 má omezení zástavby ochranou proti hluku – viz podmínky prostorového uspořádání funkčního využití.
- VII. Hlučné stavební práce v blízkosti obytné zástavby budou soustředěny do doby, kdy je pravděpodobné zasažení minimálního počtu obyvatel nadměrným hlukem, tzn. pracovní dny mezi 8 a 14 hodinou.
- VIII. Proces výstavby bude organizačně zajištěn tak, aby maximálně omezoval možnost narušení faktorů pohody.
- IX. Při umísťování nových záměrů v lokalitách je nutné zvážit i případný nárůst související dopravní zátěže v daném území a její negativní vlivy na prostředí a veřejné zdraví (zejména zvýšení hlukové zátěže a emisí znečišťujících látek do ovzduší).
- X. Postup a organizace výstavby bude připravena tak, aby byl maximálně omezen počet výjezdů ze stavby a pohyb vozidel a stavební techniky a aby byl prováděn v maximální míře pouze na staveništích.
- XI. Součástí návrhu v rámci územních řízení bude systém sběru a separace odpadu v nově vymezených rozvojových územích.

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 u lokalit č. 3/1 a 3/4.
- III. Stávající návrh ÚSES je nefunkční, navíc jsou lokality uvedené v platném ÚPnSÚ pro ÚSES již zastavěné stavbami pro bydlení. V návrhu změny č. 3 byl ponechán interakční prvek v lokalitě č. 3/2; ostatní lokality jsou mimo řešené nebo stávající plochy ÚSES.
- IV. V „hraniční zóně“ LBC 14 musí být na straně lokality č. 3/2 zvolen režim ošetřování porostu, který nebude rušit funkci biocentra.
- V. Při výsadbě dřevin a křovin v dotčeném interakčním prvku je nutné preferovat autochtonní druhy a prostorovým rozmístěním vegetace podporovat i nadále funkčnost krajinné zeleně jako útočiště pro zvěř a ptáky.
- VI. Při zásahu do interakčního prvku dbát navržených opatření na ochranu fauny a flóry, zejména zvláště chráněných druhů živočichů.
- VII. V návrhových plochách je nutné minimalizovat zásahy do porostů dřevin a kácení omezit na skutečně odůvodněné, a to v období vegetačního klidu, z důvodu snížení možného vlivu na populace ptáků a dalších druhů živočichů.
- VIII. V souladu se zákonem podat žádost o povolení ke kácení současně s **dendrologickým průzkumem, ohodnocením dřevin, projektem sadových úprav a situace s vyznačením stromů, které se mají kácet.**
- IX. Při stavební činnosti je nutné dostatečně chránit stávající vegetační prvky.
- X. V rámci plánovaných vegetačních úprav je nutné preferovat autochtonní druhy dřevin a rostlin.
- XI. V rámci řešené plochy na lokalitě č. 3/4 je nutné v co největší míře zachovat porosty jasanu ztepilého (*Fraxinus excelsior*).
- XII. **Na strmém svahu při západní hranici lokality č. 3/4 je možný výskyt ještěrky obecné (*Lacerta agilis*), v případě zásahu do tohoto biotopu je nutno provádět skrývku terénu v jejím mimoreprodukčním období a přezimování, tzn., pouze v měsících srpen a září; totéž platí i v případě zásahu do biotopu pole lemovaného alejí dřevin na lokalitě č. 3/2 – bude podmínkou územního rozhodnutí.**
- XIII. Na lokalitě č. 3/2 bude provedena výsadba travních porostů pro umožnění zachování vhodného biotopu pro strnada lučního (*Miliaria calandra*).
- XIV. Pro řešenou plochu č. 3/2 je stanoven požadavek v co největší míře zachovat polní cestu se starou ovocnou alejí, kde se vyvíjí, resp. žije několik významných druhů a koncentruje jejich výskyt
- XV. Součástí změny je vypracování posouzení vlivu koncepce ÚP na životní prostředí.

3.11. Ochrana půdního fondu

- I. Změna č. 3 vyhodnocuje zábory ZPF v samostatné kapitole odůvodnění.
- II. Lesní porosty jsou stabilizovány ve svých plochách.
- III. Lokality změny č. 3 nezasahují do lesních pozemků, pouze část lokality 3/4 je v ochranném pásmu lesa.
- IV. V rámci zpracování následující dokumentace pro územní nebo stavební řízení bude vypracován plán rekultivace nutný k dočasnému vynětí ze ZPF.

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. 3)
- 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

4.1.1. NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby rodinných domů
- II. doplňkové stavby v rozsahu § 104 odst. 2 písm. d), 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 inž. 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. v lokalitě 3/1 je podmínkou povolení stavby návrh technického opatření pro splnění limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
- II. v lokalitě 3/1 je pro připojení na splaškovou kanalizaci podmínkou zkapacitnění ČOV
- III. rodinné domy jsou pravoúhlé, sedlová střecha symetrická; možno střechy valbové a polo-valbové
- 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°
- VII. výška domu je maximálně 8,5 m od úrovně podlahy přízemí; osazení přízemí domu na terén je maximálně 1,5 m
- VIII. zastavěná plocha max. 25 %; plocha zeleně min. 40 %

IX. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800 m², v případě dvojdomů 500 m²

4.1.2. 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. 2 písm. d), 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 inž. 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 50 m² prodejní plochy
- IV. mateřská škola

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. podmínkou pro dělení pozemků je územní studie
- II. podmínkou pro dělení pozemků v celé funkční ploše je návrh koncepce dopravní obsluhy a souhlas příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny
- III. v lokalitě 3/4 je podmínkou povolení stavby návrh technického opatření pro splnění limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
- IV. v lokalitě 3/4 je pro připojení na splaškovou kanalizaci podmínkou zkapacitnění ČOV
- V. v rámci řešené plochy na lokalitě č. 3/4 je nutné v co největší míře zachovat porosty jasanu ztepilého (*Fraxinus excelsior*)
- VI. na strmém svahu při západní hranici lokality č. 3/4 je možný výskyt ještěrky obecné (*Lacerta agilis*), v případě zásahu do tohoto biotopu je nutno provádět skrývku terénu v jejím mimoreprodukčním období a přezimování, tzn., pouze v měsících srpen a září; bude podmínkou územního rozhodnutí
- VII. místní komunikace minimální šířky pozemku 10 m; minimální šířka zelených pásů 1 m
- VIII. účelové komunikace minimální šířky pozemku 6 m pro jednosměrné, 8 m pro obousměrné
- IX. min. vzdálenost stavby oplocení od hranice lesního pozemku min. 5 m
- X. pro RD musí být zajištěno zásobování pitné vody z veřejného vodovodu v dimenzi umožňující osazení požárních hydrantů v souladu s příslušnými právními předpisy

- XI. poloměry zatáček i na účelových komunikacích musí umožnit zásah požárními vozidly
- XII. rodinné domy jsou pravoúhlé, sedlová střecha symetrická; možno střechy valbové a polo-valbové
- XIII. případné jiné půdorysné tvary, než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu
- XIV. orientace domu je vždy kolmo nebo rovnoběžně s uliční čarou
- XV. sklon střechy min. 30°
- XVI. výška domu je maximálně 8,5 m od úrovně podlahy přízemí; osazení přízemí domu na terén je maximálně 1,5 m
- XVII. zastavěná plocha pozemků pro zástavbu max. 25 %; plocha zeleně min. 40 %
- XVIII. minimální vzdálenost oplocení od hranice lesních pozemků je 5 m, minimální vzdálenost jakékoliv jiné stavby je minimálně 15 m od hranice lesních pozemků
- XIX. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800 m², v případě dvojdomů 500 m²

4.2. Plochy pro sport a rekreaci

4.2.1. SPORT A REKREACE I

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plocha pro golf – jamkoviště (green), odpaliště, hrací plochy s nízkou travou (farway), hrací plochy s vysokou travou (raf), pískové překážky (bunker), cesty pro golfové vozíky
- II. doprovodná zeleň
- III. vodní plochy
- IV. technická infrastruktura – vedení nutných tras inženýrských sítí pro obsluhu území, včetně umístění trafostanice
- V. závlahové a odvodňovací systémy pro obsluhu území
- VI. plochy upravené násypy bez ozelenění
- VII. vodní zdroje včetně technických staveb v rozsahu § 103 odst. 1 písm. a) bod 1 zák. č. 183/2006 Sb.
- VIII. stavby v rozsahu § 103 odst. 1 písm. a) body 1-3 zák. č. 183/2006 Sb.
- IX. stavby v rozsahu § 104 odst. 2 písm. d)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plocha interakčního prvku ÚSES – platí pouze v případě, že dojde ke změně trasy Interakčního prvku v rozmezí ± 50 m od stávající plochy
- II. širší koridoru a ostatní regulativy musí zůstat zachovány

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv jiné stavby s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití
- II. místní a účelové komunikace

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. plochy staveb jsou maximálně 0,5 % z celkové plochy funkčního využití
- II. zpevněné cesty pro golfové vozíky do 1,8 m širě
- III. podmínkou pro stavbu golfového areálu je vypracování akustické studie pro fázi výstavby i provozu, včetně návrhu protihlukových opatření

- IV. podmínkou pro stavbu golfového areálu je komplexní posouzení dopravního řešení areálu golfového hřiště v rámci procesu EIA
- V. podmínkou pro stavbu golfového areálu je vypracování Rozptylové studie pro fázi výstavby i provozu, včetně návrhu ochranných opatření
- VI. golfový areál nebude oplocen
- VII. terénní úpravy budou provedeny tak, aby nedocházelo k významnějším modelacím terénu s výraznými výškovými členitostmi cizorodě se uplatňujícími v krajinné scéně
- VIII. před zahájením výstavby golfového areálu je nutné v dostatečném předstihu oznámit přípravu stavby Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území případný záchranný archeologický výzkum
- IX. při realizaci záměru výstavby golfového areálu budou minimalizovány zásahy do změny struktury půdního profilu, tzn., že plocha, kde je navrhováno dočasné odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, zůstane v původním stavu a nedojde na ní k žádným stavebním úpravám a terénním zásahům; dle návrhu změny č. 3 ÚPNSÚ se jedná o 77 % navrhované plochy záměru, což je 45,8 ha plochy
- X. v rámci zpracování následující dokumentace pro územní nebo stavební řízení bude vypracován plán rekultivace nutný k dočasnému vynětí ze ZPF
- XI. Na lokalitě č. 3/2 je možný výskyt ještěrky obecné (*Lacerta agilis*), v případě zásahu do tohoto biotopu pole lemovaného alejí dřevin je nutno provádět skrývku terénu v jejím mimoreprodukčním období a přezimování, tzn., pouze v měsících srpen a září; bude podmínkou územního rozhodnutí.

4.2.2. SPORT A REKREACE II

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plocha dětského hřiště
- II. stavby a konstrukce pro účely dětského hřiště
- III. zpevněné plochy
- IV. vodní plocha
- V. trasy inž. sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně
- VI. doprovodná zeleň
- VII. městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše apod.)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv jiné stavby s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. max. výška konstrukcí a staveb dětského hřiště je 3,5 m od upraveného terénu
- II. max. zpevněná plocha je 50 % funkční plochy
- III. min. plocha zeleně je 50 % funkční plochy

4.3. Plochy změn ÚSES – interakční prvky

4.3.1. INTERAKČNÍ PRVKY

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ÚSES – interakční prvek

- II. pěší a cyklistický provoz
- III. plocha pro průjezd zemědělských strojů
- IV. doprovodná zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plochy dle regulativu sport a rekreace I – platí pouze v případě, že dojde ke změně trasy Interakčního prvku v rozmezí ± 50 m od stávající plochy
- II. širší koridoru a ostatní regulativy musí zůstat zachovány

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby
- II. komunikace se zpevněným povrchem, včetně dlažby a vegetačních tvárnic
- III. opěrné systémy, terénní úpravy řešené opěrnými zdmi

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. dosadba ovocných stromů
- II. šířka koridoru min. 8 m
- III. maximální šířka plochy pro průjezd zemědělských strojů 3 m
- IV. možné křížení s cestami pro golfové vozíky (viz 4.2.1.)
- V. návrh cesty musí umožnit napojení přilehlých zemědělských pozemků, musí zůstat zachována prostupnost územím

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. 3 nejsou žádné plochy pro veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

ZMĚNA Č. 4

ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU VELKÉ PŘÍLEPY PODLE § 43 STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 SB. TEXTOVÉ ČÁSTI POUZE PRO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ PLOCHY

LOKALITY Z4/1

STANOVUJE

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území bylo vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 11/2007, změnou č.4 není aktualizováno

2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešeným územím jsou plochy navržené na změnu způsobu využití území.

- I. **Lokalita 4/1** – změna způsobu využití zastavitelné plochy ze zóny nové výstavby C- zóna bydlení na zónu nové výstavby C1- zóna občanské vybavenosti

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. Změnou č.4 je podpořeno umísťování staveb občanské vybavenosti pro rychle se rozvíjející zástavbu v plochách bydlení.

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. 4 se nedotýká hodnotných území historické zástavby centra obce.
- III. Řešené území změny č.4 se nedotýká ploch lesa a nedochází k záboru ZPF nad rámec platného ÚPnSÚ.
- 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. 4.
- V. Lokalita Z4-1 je vymezena změnou způsobu využití v zastavitelné ploše na severovýchodním okraji sídla Velké Přílepy, v zóně nové výstavby C-bydlení jako zóna nové výstavby C1- občanská vybavenost, bez podrobného členění ploch s rozdílným způsobem využití
- VI. Není žádný negativní dopad změn č.4 na hodnoty v obci.

3.2. Bydlení a osídlení

Změna č. 4 navrhuje v lokalitě Z4-1 změnu způsobu využití z plochy bydlení na plochy občanské vybavenosti s přípustností bydlení v bytových domech s integrací funkcí a bydlení v rodinných domech, podmínky pro využití plochy OV jsou stanoveny v kapitole 4.

3.3. Rekreace

Změnou č. 4 není problematika rekreace na území obce řešena.

3.4. Výroba

Změna č. 4 nenavrhuje plochy pro výrobu. Obec nemá významnou výrobní sféru.

3.5. Veřejná infrastruktura – občanské vybavení ve veřejném zájmu

Koncepce občanského vybavení je změnou č.4 doplněna o plochu OV-občanská vybavenost v lokalitě Z4-1.

3.6. Veřejná infrastruktura – inženýrské sítě

- I. Zásobování pitnou vodou lokality Z4-1 bude řešeno napojením na stávající vodovodní řad.
- II. 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.
- III. Způsob zásobování el. energií lokality Z4-1 určí provozovatel distribuční soustavy až na základě příslušných žádostí v rámci zpracování projektové dokumentace na jednotlivé stavby.
- IV. Odkanalizování lokality Z4-1 bude provedeno napojením na řad splaškové kanalizace, a dále do dostatečně kapacitní ČOV.
- V. Likvidace dešťových vod ze zóny C1 musí být řešena v maximální možné míře vsakem v rámci lokality Z4-1, s maximální možnou retencí přívalových dešťů, pouze bezpečnostní přepad by měl být sveden do kanalizace – se souhlasem správce kanalizace.
- VI. Koncepce spojuje se oproti ÚPnSÚ nemění.

3.7. Veřejná infrastruktura – doprava

- I. Koncepce širších dopravních vztahů se nemění.
- II. Lokalita Z4-1 je přímo napojená na místní dopravní síť.
- III. 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 dopravní značení – komunikace bude navržena dostatečné šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody).
- V. Lokalita Z4-1 je navržena bez podrobného vnitřního rozčlenění ploch.
- VI. Požadavky na plošné uspořádání jsou dány právními předpisy a požadavky ve funkčním využití ploch.

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.

3.9. Hygiena životního prostředí

- I. Urbanizované území je odkanalizováno do centrální ČOV.
- II. V lokalitě Z4-1 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. V lokalitě Z4-1 je podmínkou povolení staveb pro bydlení v ploše OV splnění limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
- VI. Hlučné stavební práce v blízkosti obytné zástavby budou soustředěny do doby, kdy je pravděpodobné zasažení minimálního počtu obyvatel nadměrným hlukem, tzn. pracovní dny mezi 8 a 14 hodinou.
- VII. Proces výstavby bude organizačně zajištěn tak, aby maximálně omezoval možnost narušení faktorů pohody.
- VIII. Při umísťování nových záměrů v lokalitách je nutné zvážit i případný nárůst související dopravní zátěže v daném území a její negativní vlivy na prostředí a veřejné zdraví (zejména zvýšení hlukové zátěže a emisí znečišťujících látek do ovzduší).
- IX. Postup a organizace výstavby bude připravena tak, aby byl maximálně omezen počet výjezdů ze stavby a pohyb vozidel a stavební techniky a aby byl prováděn v maximální míře pouze na staveništích.
- X. Součástí návrhu v rámci územních řízení bude systém sběru a separace odpadu v nově vymezených rozvojových územích.

3.10. Ochrana přírody a uspořádání krajiny

- I. Koncepce ochrany přírody a krajiny se změnou nemění.
- II. Lokalita změny Z4-1 nemá vymezené přesné plochy pro veřejnou zeleň, pouze koeficient zeleně 0,2, tj. min. 20 % z celkové funkční plochy musí být vymezeno pro plochy zeleně
- III. V „hraniční zóně“ LBK musí být na straně lokality Z4-1 zvolen režim ošetřování porostu, který nebude rušit funkci biokoridoru
- IV. Při stavební činnosti je nutné dostatečně chránit stávající vegetační prvky.
- V. V rámci plánovaných vegetačních úprav je nutné preferovat autochtonní druhy dřevin a rostlin.

3.11. Ochrana půdního fondu

- I. Změna č. 4 nevyvolá nové zábory ZPF oproti platnému ÚPnSÚ
- II. Změna č. 4 nevyvolá nové zábory PUPFL

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. 4)
- Podmínky jsou členěny na:
- hlavní využití
 - přípustné využití
 - podmíněně přípustné
 - nepřípustné

– podmínky prostorového uspořádání

4.1. zóna nové výstavby C1- zóna občanské vybavenosti**4.1.1. OV OBČANSKÁ VYBAVENOST****Hlavní využití**

- I. občanská vybavenost především místního významu (veřejná správa, obchod, administrativa, kultura, služby, veřejné stravování, církve, zdravotnictví, sociální péče, péče o rodinu, lázeňství, vzdělání a výchova, tělovýchova a sport, věda a výzkum, veřejná prostranství, parky, veřejná zeleň)
- II. bydlení v bytových domech s integrací funkcí, přechodné ubytování, obytná zeleň

Přípustné využití

- I. stavby pro bydlení v rodinných domech
- II. stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury – garáže integrované, odstavná a parkovací stání, místní a účelové komunikace, chodníky apod., vedení a stavby technické infrastruktury pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- III. stezky pro pěší a pro rekreační sport
- IV. dětská a rekreační hřiště, sídelní a doprovodná zeleň, vodní plochy

Podmíněně přípustné využití

- I. drobná výroba a služby slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání sousedních pozemků a staveb (splnění hlukových a jiných limitů)
- II. liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití

- I. objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející
- II. objekty pro chov dobytka
- III. stavby pro skladování a výrobu, průmyslové stavby,
- IV. pozemky a stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, a to v rozsahu ohrožujícím okolní území
- V. čerpací stanice pohonných hmot

Podmínky prostorového uspořádání včetně zákl. podmínek ochrany krajinného rázu

- I. maximální výška 3 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží;
- II. koeficient zastavění území – maximálně 0,6 (60 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové funkční plochy)
- III. koeficient zeleně – minimálně 0,2 (20 % z celkové funkční plochy),
- IV. minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků: pro izolovaný RD 800 m², pro dvojdom (řadový RD o 2 sekcích) 500 m²/ 1 sekci

- V. všechny stavby pro bydlení musí být vybaveny garáží jako součástí hlavní stavby nebo odstavnými stáními na vlastním pozemku v počtech, stanovených platnými CSN

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.

Změnou č.4 nejsou veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření vymezovány.

ZMĚNA Č.5

ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU VELKÉ PŘÍLEPY PODLE § 43 STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 SB. TEXTOVÉ ČÁSTI POUZE PRO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ PLOCHY

LOKALITY Z5-1

STANOVUJE

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území bylo vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 11/2007, změnou č.5 není aktualizováno

2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešeným územím jsou plochy navržené na změnu způsobu využití území 5/1 a část plochy 3/1 stejného způsobu využití.

- I. **Lokalita Z5-1** – změna způsobu využití stabilizované plochy v zastavěném území z ploch zahrad a návrhu parku na nízkopodlažní bydlení venkovského typu jako plocha 5/1 a vymezení návrhu ploch pro nové chodníky a autobusovou zastávku, část plochy 3/1 ponechána využití nízkopodlažní bydlení venkovského typu dle změny č.3.

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. Změnou č.5 není základní koncepce rozvoje obce dotčena.

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. 5 se nedotýká hodnotných území historické zástavby centra obce.
- III. Řešené území změny č.5 se nedotýká ploch lesa a nedochází k záboru ZPF nad rámec platného ÚPnSÚ.
- 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. 5.
- V. Lokalita Z5-1 je vymezena změnou způsobu využití stabilizované plochy v zastavěném území z ploch zahrad a návrhu parku na nízkopodlažní bydlení venkovského typu a vymezení návrhu ploch pro nové chodníky a autobusovou zastávku.
- VI. Není žádný negativní dopad změn č.5 na hodnoty v obci.

3.2. Bydlení a osídlení

Změna č. 5 navrhuje v ploše 5/1 změnu způsobu využití z ploch zahrad a parků na nízkopodlažní bydlení venkovského typu v návaznosti na stávající plochu stejného využití vymezenou změnou č. 3 v ploše 3/1.

Lokalita změny Z5-1 zahrnuje plochu 3/1 a 5/1 – celkem stanovená kapacita: 3 rodinné domy.

3.3.Rekreace

Změnou č. 5 není problematika rekreace na území obce řešena.

3.4.Výroba

Změna č. 5 nenavrhuje plochy pro výrobu. Obec nemá významnou výrobní sféru.

3.5.Veřejná infrastruktura – občanské vybavení ve veřejném zájmu

Koncepce občanského vybavení není změnou č.5 dotčena.

Podmínkou pro umístění staveb technické infrastruktury v lokalitě Z5-1 je uzavření plánovací smlouvy s obcí.

3.6. Veřejná infrastruktura – inženýrské sítě

- I. Zásobování pitnou vodou plochy 5/1 bude řešeno napojením na prodloužený stávající vodovodní řad z ulice Pod Lešem
- II. Způsob zásobování el. energií plochy 5/1 bude řešeno dopojením na stávající síť NN.
- III. Odkanalizování plochy 5/1 bude provedeno napojením na prodloužený řad splaškové kanalizace v ulici Pod Lešem a dále do dostatečně kapacitní ČOV
- IV. Likvidace dešťových vod musí být řešena 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. Koncepce spojů se oproti ÚPnSÚ nemění.

3.7. Veřejná infrastruktura – doprava

- I. Koncepce širších dopravních vztahů se nemění.
- II. Lokalita Z5-1 bude napojená na místní dopravní síť (z ulice Pod Lešem), podmínkou pro umístění staveb dopravní infrastruktury v lokalitě Z5-1 je uzavření plánovací smlouvy s obcí
- III. 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 dopravní značení – komunikace bude navržena dostatečné šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody).
- V. Plocha 5/1 je navržena bez podrobného vnitřního rozčlenění ploch.
- VI. Požadavky na plošné uspořádání jsou dány právními předpisy a požadavky ve funkčním využití ploch.
- VII. V lokalitě Z5-1 je vymezen chodník a autobusová zastávka u plochy v ulici Pražská a pěší propojení do ulice Pod Lešem (mezi obytnou plochou a čerpací stanicí PHM), v min. šíři 2m

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.

3.9. Hygiena životního prostředí

- I. Lokalita Z5-1 bude odkanalizována do centrální ČOV za podmínky uzavření plánovací smlouvy s obcí
- II. V lokalitě Z5-1 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. Návrhová plocha 5/1 má omezení zástavby ochranou proti hluku – viz podmínky prostorového uspořádání funkčního využití.
- VII. 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 změnou nemění.
- II. Návrhová lokalita Z5-1 nemá vymezené přesné plochy pro veřejnou zeleň, pouze koeficient zeleně – min. 60 % ploch parcel jednotlivých domků musí být využita jako zahrada.
- III. Při stavební činnosti je nutné dostatečně chránit stávající vegetační prvky.
- IV. V rámci plánovaných vegetačních úprav je nutné preferovat autochtonní druhy dřevin a rostlin.

3.11. Ochrana půdního fondu

- I. Změna č. 5 nevyvolá nové zábory ZPF oproti platnému ÚPnSÚ
- II. Změna č. 5 nevyvolá nové zábory PUPFL

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. 5)
- Podmínky jsou členěny na:
- hlavní využití
 - přípustné využití
 - podmíněně přípustné
 - nepřípustné
 - podmínky prostorového uspořádání

4.1. Plochy bydlení

4.1.1. NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby rodinných domů, v lokalitě Z5-1 pouze izolované RD
- II. doplňkové stavby v rozsahu § 104 odst. 2 písm. d), 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 inž. sítí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby

- I. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí, která je bez nároku na dopravní obsluhu a je provozována pouze v rámci stavby rodinného domu (jako stavební součást RD)
- II. podmínkou pro umístění staveb RD v lokalitě Z5-1 je realizace dopravní a technické infrastruktury a uzavření plánovací smlouvy s obcí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy
- III. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí
- IV. podnikatelská činnost - stavby pro ni určené

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. v ploše 5/1 je podmínkou povolení stavby návrh technického opatření pro splnění limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
- II. rodinné domy jsou pravoúhlé, sedlová střecha symetrická; možno střechy valbové a polo-valbové
- III. případné jiné půdorysné tvary, než pravoúhlé mohou být v max. 20 % půdorysné plochy domu
- IV. orientace domu je vždy kolmo nebo rovnoběžně s uliční čarou
- V. sklon střechy min. 30°, v lokalitě Z5-1 min. 20°**
- VI. výška domu je maximálně 8,5 m od úrovně podlahy přízemí;
osazení přízemí domu na terén je maximálně 1,5 m, **v lokalitě Z5-1 podmínka pro osazení přízemí není stanovena**
- VII. zastavěná plocha max. 25 %;
plocha zeleně min. 40 %, **v lokalitě Z5-1 min. 60%**
- VIII. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800 m²,
v lokalitě Z5-1 přípustné pouze izolované RD

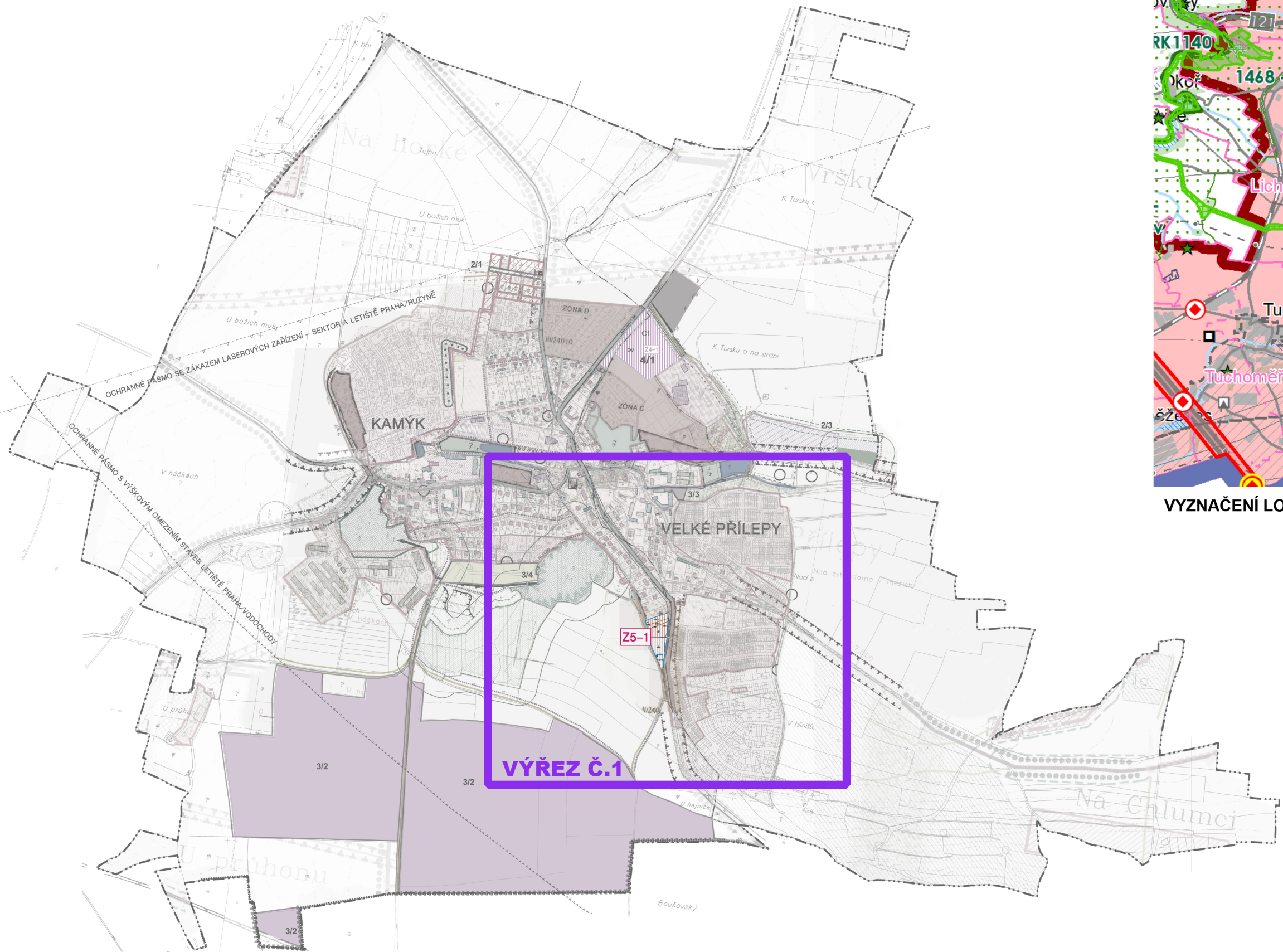
5. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit dle §170 zákona č. 183/2006 Sb.

Změnou č.5 je vymezena jedna veřejně prospěšná stavba:

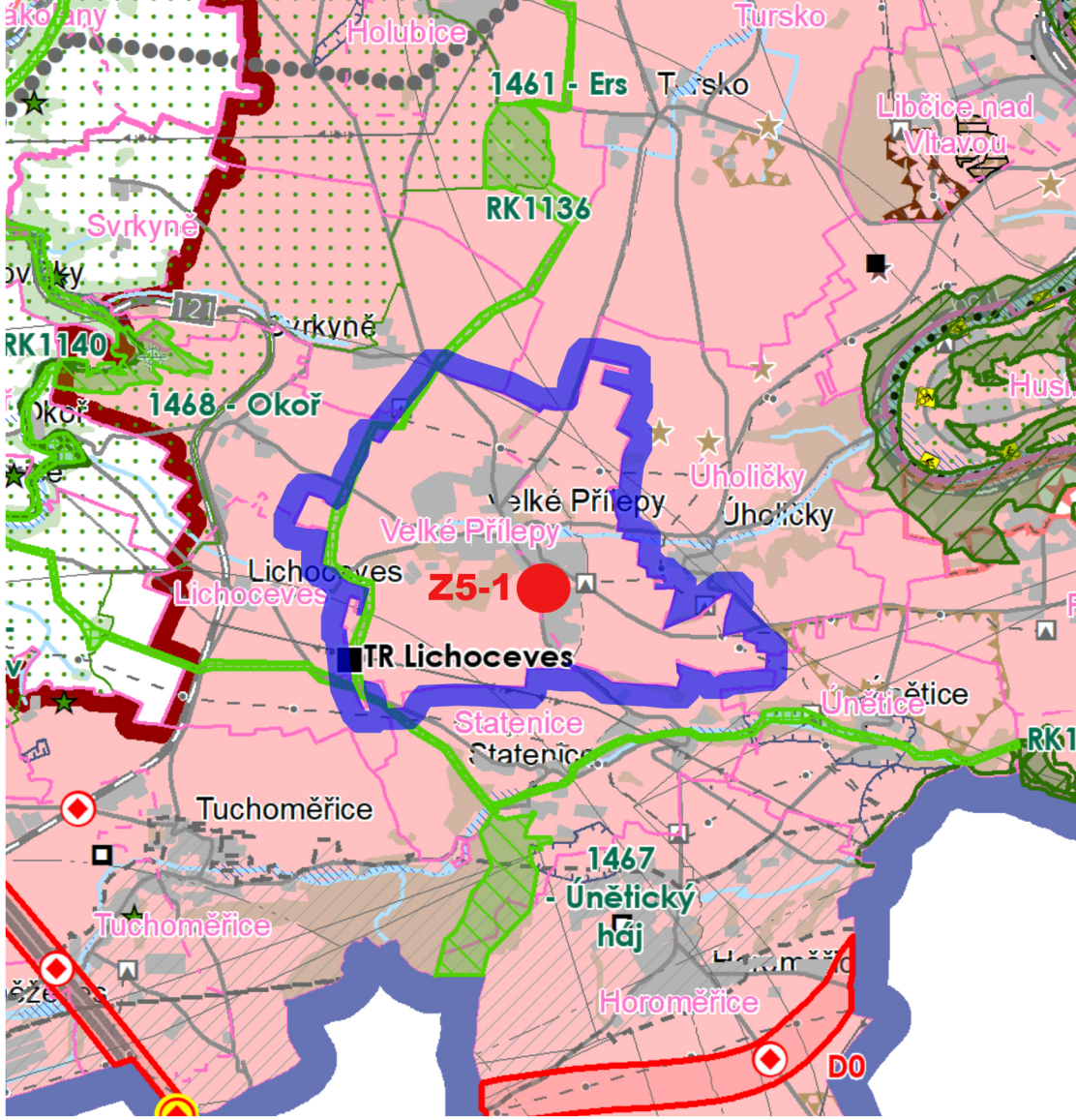
VD1 – Chodník a autobusová zastávka u plochy 5/1 v ulici Pražská a pěší propojení do ulice Pod Le-sem

Změnou č.5 nejsou vymezena žádná veřejně prospěšná opatření.

VELKÉ PŘÍLEPY



VYZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY NA PODKLADĚ ZMENŠENÉHO HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY (ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.4)



VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ZÚR STČ.KRAJE VE ZNĚNÍ 7. AKTUALIZACE

- 
 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- 
 OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY
- 
 UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI A OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.5 ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY
 OD1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ