

VELKÉ PŘÍLEPY

NÁVRH ZMĚNY č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

TEXTOVÁ ČÁST

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

POŘIZOVATEL: obec Velké Přílepy

DATUM: duben 2008, úprava září 2008

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

Zastupitelstvo obce Velké Přílepy

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

čj. 25/09, 27. ledna 2009, 12. února 2009, OOP č. 1/2009

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

Obecní úřad Velké Přílepy, Věra Čermáková, starostka obce

.....
razítko a podpis

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

I.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
II.	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	4
III.	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	4
3.1.	Urbanistická koncepce, ochrana a rozvoj urbanistických hodnot	4
3.2.	Bydlení a osídlení	4
3.3.	Rekreace	5
3.4.	Výroba	5
3.5.	Veřejná infrastruktura – občanské vybavení ve veřejném zájmu	5
3.6.	Veřejná infrastruktura – inženýrské sítě	5
3.7.	Veřejná infrastruktura – doprava	6
3.8.	Vodní režim v krajině	6
3.9.	Hygiena životního prostředí	6
3.10.	Ochrana přírody a uspořádání krajiny	7
3.11.	Ochrana půdního fondu a PUPFL	7
3.12.	Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů	7
IV.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	8
4.1.	Plochy bydlení	9
4.1.1.	NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU	9
4.1.2.	NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ	10
4.2.	Plochy pro sport a rekreaci	11
4.2.1.	SPORT A REKREACE I.	11
4.2.2.	SPORT A REKREACE II.	12
4.3.	Plochy změn ÚSES – interakční prvky	12
4.3.1.	INTERAKČNÍ PRVKY	12
V.	VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	13
VI.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ	13

I. 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.

II. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešeným územím jsou plochy navržené na změnu využití území.

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

III. 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 zák. 183/2006 Sb, odst. 1)a) 1. až 3. a stavby v rozsahu §104, odst. 2)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 nespécifikovaného 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.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 taktéž 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 ÚPnSÚ 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 systému 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 domů musí být využita jako zahrada u změny 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. 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. 4 je nutné v co největší míře zachovat porosty jasanu ztepilého (*Fraxinus excelsior*)
- XII. **Na strmém svahu při západní hranici lokality č. 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. 2 – bude podmínkou územního rozhodnutí.**
- XIII. Na lokalitě č. 2 bude provedena výsadba travních porostů pro umožnění zachování vhodného biotopu pro strnada lučního (*Miliaria calandra*).
- XIV. Pro řešenou plochu č.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 a PUPFL

- 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.

XII. 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)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 ing. sítí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

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

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **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 polovalbové
- IV. případné jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu
- V. orientace domu je vždy kolmo nebo rovnoběžně s uliční čarou
- VI. sklon střechy min. 30 st.
- VII. výška domu je maximálně 8,5m od úrovně podlahy přízemí; osazení přízemí domu na terén je maximálně 1,5m
- VIII. zastavěná plocha max. 25%; plocha zeleně min. 40%
- IX. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800m², v případě dvojdomů 500m²

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)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 ing. sítí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. podnikatelská činnost bez nároku na dopravní obsluhu
- II. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí
- III. maloobchodní zařízení do 50m² 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. 4 je možný výskyt ještěrky obecné (*Lacerta agilis*), v případě zásahu do tohoto biotopu je nutno provádět skryvku terénu v jejím mimoreprodukčním období a přezimování, tzn., pouze v měsících srpen a září; bude podmínkou územního rozhodnutí.
- VII. místní komunikace minimální šířky pozemku 10m; minimální šířka zelených pásů 1m
- VIII. účelové komunikace minimální šířky pozemku 6m pro jednosměrné, 8m pro obousměrné
- IX. min. vzdálenost stavby oplocení od hranice lesního pozemku min. 5m
- 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 polovalbové
- 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 st.
- XVI. výška domu je maximálně 8,5m od úrovně podlahy přízemí; osazení přízemí domu na terén je maximálně 1,5m
- XVII. zastavěná plocha pozemků pro zástavbu max. 25%; plocha zeleně min. 40%
- XVIII. minimální vzdálenost oplocení od hranice lesních pozemků je 5m, minimální vzdálenost jakékoliv jiné stavby je minimálně 15m od hranice lesních pozemků
- XIX. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800m², v případě dvojdomů 500m²

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)a)1. zák. 183/2006 Sb.
- VIII. stavby v rozsahu §103, odst.1)a)1-3. zák. 183/2006 Sb.
- IX. stavby v rozsahu §104, odst. 2)d)

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. plochy staveb jsou maximálně 0,5% z celkové plochy funkčního využití
- II. zpevněné cesty pro golfové vozíky do 1,8m šíře
- 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.**

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plocha interakčního prvku ÚSES – platí pouze v případě, že dojde ke změně trasy Interakčního prvku v rozmezí +/- 50m od stávající plochy
- II. šíře 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

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 ing. sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně
- VI. doprovodná zeleň
- VII. městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše apod.)

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

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

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

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. dosadba ovocných stromů
- II. šířka koridoru min. 8m
- III. maximální šíře plochy pro průjezd zemědělských strojů 3m
- 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**

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 +- 50m od stávající plochy
- II. šíře 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

I. 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.

II. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

I. Návrh změny č. 3 obsahuje:

a) část textovou, počet listů je uveden v zápatí

Grafická část obsahuje 3 výkresy:

výkres č. 1	Výkres širších vztahů	1:50000
výkres č. 2	Výkres základního členění území	1:10000
výkres č. 3	Hlavní výkres změny č.3	1:5000

II. Odůvodnění územního plánu:

a) část textovou, počet listů je uveden v zápatí

b) příloha č.1 – CO, požární ochrana

Grafická část obsahuje 1 výkres:

výkres č. 4	Zábor ZPF	1:5000
-------------	-----------	--------

III. Vyhodnocení vlivů změny č.3 na životní prostředí (SEA)

IV. Vyhodnocení vlivů změny č.3 na udržitelný rozvoj území