



OB SAH

změny č. 4

územního plánu sídelního útvaru

VELKÉ PŘÍLEPY

zpracovaný podle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
(stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)
(zkrácený postup pořizování změny územního plánu).

okres Praha-západ; kraj Středočeský

návrh ke schválení

leden 2022

Předkládá navrhovatel:

OC Přílepy s.r.o.

Tepelská 867/3a, Úšovice, 353 01 Mariánské Lázně

Ing. Pavel Vakeš
prokurista společnosti

O B S A H

1. Důvody k pořízení změny č. 4 ÚPnSÚ Velké Přílepy a vymezení řešeného území.....	3
2. Návrh obsahu změny č. 4 ÚPnSÚ Velké Přílepy	3
3. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast).....	5
4. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.....	5
5. Grafická příloha obsahu změny č. 4 ÚPnSÚ Velké Přílepy	6

1. Důvody k pořízení změny č. 4 ÚPnSÚ Velké Přílepy a vymezení řešeného území

Důvodem pro pořízení změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy (dále také jen „ÚPnSÚ Velké Přílepy“) je požadavek na změnu pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚPnSÚ Velké Přílepy, schváleného dne 27. března 1996, ve znění změny č. 1 schválené dne 31. října 2001, změny č. 2 účinné dne 14. října 2008 a změny č. 3 účinné dne 12. února 2009, v souladu se „Žádostí o pořízení změny územního plánu dle schválené územní studie US-5 K Tursku“ Navrhovatele, které Zastupitelstvo obce Velké Přílepy vyhovělo usnesením č. UZ-33-5/21 ze dne 20. dubna 2021, a podle něhož se Navrhovatelem požaduje změna ÚPnSÚ Velké Přílepy v rozsahu a při respektování schválené územní studie lokality „K Tursku“.

Řešené území změny č. 4 je vymezeno územím změnové lokality Z4-1 (cca 24000 m²), které leží v katastrálním území Kamýk u Velkých Přílep a Velké Přílepy, a je plošně vymezeno v grafické příloze navrženého obsahu.

2. Návrh obsahu změny č. 4 ÚPnSÚ Velké Přílepy

Lokalita Z4-1

Stávající využití dle platného ÚPnSÚ:

Zóna nové výstavby C

Požadované využití změnou č. 4:

Zóna nové výstavby C1 – funkční plocha OV – občanská vybavenost

ZMĚNA Č. 4 ÚPNSÚ VELKÉ PŘÍLEPY – PŘEHLED LOKALIT ZMĚNY					
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č.	Rozloha lokality [m ²]	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²]
			dle platného ÚPnSÚ	navrhované změnou č. 4	
Z4-1	v k.ú. Velké Přílepy 64/17 64/47 64/48 část 64/52 73 část 344/1 v k.ú. Kamýk u Velkých Přílep 204/1 část 265	cca 24000	Zóna nové výstavby C	Zóna nové výstavby C1 Funkční plocha OV – občanská vybavenost	–

PRAVIDLA K PROVĚŘENÍ ZMĚNOU Č. 4 PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Lokalita C1 – funkční plocha OV – občanská vybavenost

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- a) 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),
- b) bydlení v bytových domech s integrací funkcí, přechodné ubytování, obytná zeleň.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- a) stavby pro bydlení v rodinných domech,
- b) 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,
- c) stezky pro pěší a pro rekreační sport,
- d) dětská a rekreační hřiště, sídelní a doprovodná zeleň, vodní plochy.

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- a) 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),
- b) liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- a) objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející,
- b) objekty pro chov dobytka,
- c) stavby pro skladování a výrobu, průmyslové stavby,
- d) pozemky a stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, a to v rozsahu ohrožujícím okolní území,
- e) čerpací stanice pohonných hmot.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- a) maximální výška 3 nadzemní podlaží s možností podsklepení,
- b) koeficient zastavění území – maximálně 0,6 (60% zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové funkční plochy),
- c) koeficient zeleně – minimálně 0,2 (20 % z celkové funkční plochy),
- d) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků pro RD 800m² a dvojdomek 500m²/dům.

DALŠÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ

- a) všechny nové obytné stavby musí být vybaveny garážemi jako součástí hlavní stavby nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtech odpovídajících platným ČSN.

3. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast)

Řešené území, které je obsahem změny č. 4 ÚPnSÚ Velké Přílepy, **nezasahuje** do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

K návrhu obsahu změny č. 4 ÚPnSÚ Velké Přílepy vydal stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, čj. 118594/2021/KUSK ze dne 3. listopadu 2021, který jako **orgán ochrany přírody** příslušný dle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), **sděluje, že lze vyloučit významný vliv** změny č. 4 ÚPnSÚ Velké přílepy, samostatně nebo ve spojení s jinými záměry a koncepcemi, na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu.

Nejbližší součástí soustavy Natura 2000 je EVL Zákolanský potok (kód CZ0213016, vzdálenost přibližně 3,2 km), jejímž předmětem ochrany je rak kamenáč (*Austropotamobius torrentium*). Vzhledem k uvedené vzdálenosti a poloze lokality v jiném povodí nelze žádné ovlivnění této ani jiných součástí soustavy Natura 2000 očekávat.

4. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Požadavky na vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 4 ÚPnSÚ Velké Přílepy na udržitelný rozvoj území se nestanovují. Změna č. 4 ÚPnSÚ Velké Přílepy nemá negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí, Krajský úřad Středočeského kraje, příslušný podle § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 100/2001 Sb.“), ve stanovisku čj. 118594/2021/KUSK ze dne 3. listopadu 2021 **k návrhu obsahu č. 4 ÚPnSÚ Velké Přílepy sděluje, že nepožaduje** zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Velké Přílepy na životní prostředí (tzv. SEA)

Vzhledem k rozsahu změnové plochy, jejímu umístění a plánovanému funkčnímu využití není předpokládán významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví v řešeném území.

5. Grafická příloha obsahu změny č. 4 ÚPnSÚ Velké Přílepy

Příloha č. 1: Vymezení lokality změny Z4-1 na podkladě výřezu výkresu ÚPnSÚ Velké Přílepy, bez měřítka

Příloha č. 1

K Tursku a na stráni

Z4-1

C1

MS 9/60

siťová síťnica 101
7.5.60

siťová síťnica 230

MS 9/60

Velké Přelék

Vyznačení lokality změny

Z4-1



