

ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 4



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č.4) ÚPnSÚ Velké Přílepy vydal: ZASTUPITELSTVO OBCE VELKÉ PŘÍLEPY	otisk úředního razítka
Název: ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY -ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.4	
Pořadové číslo poslední změny: ZMĚNA č.4	
Datum nabytí účinnosti poslední změny: 2022	
Požizovatel: OBECNÍ ÚŘAD VELKÉ PŘÍLEPY	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele- jméno a příjmení: VĚRA ČERMÁKOVÁ	
Funkce: STAROSTKA OBCE	

TEXTOVÁ ČÁST

09/2022

OBSAH ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚPNSÚ VELKÉ PŘÍLEPY PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 4:

TEXTOVÁ ČÁST: OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA OBCE VELKÉ PŘÍLEPY Č. 2/1996
O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚPNSÚ OBCE VELKÉ PŘÍLEPY
- VE ZNĚNÍ ZMĚN Č. 1, 2, 3 A 4

GRAFICKÁ ČÁST: 2 HLAVNÍ VÝKRES 1: 5000

POŘIZOVATEL

OBECNÍ ÚŘAD VELKÉ PŘÍLEPY
PRAŽSKÁ 162
252 64 VELKÉ PŘÍLEPY
IČ: 00241806
Tel. 220930535
STAROSTKA OBCE: VĚRA ČERMÁKOVÁ
e-mail starosta@velke-prilepy.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

**Ladislav
PRISVICH**

PRISVICH, s.r.o.

NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 27101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

ZPRACOVATEL ÚPNSÚ VELKÉ PŘÍLEPY

RNDr. RADIM PERLÍN

ZPRACOVATEL ZMĚN Č. 1,2 A 3 ÚPNSÚ VELKÉ PŘÍLEPY

ING ARCH.TOMÁČ RUSSE

ZPRACOVATEL ZMĚNY Č.4 ÚPNSÚ VELKÉ PŘÍLEPY

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

OBECNĚ ZÁVAZNÁ
VYHLÁŠKA
obce Velké Přílepy

č. 2/1996

o závazných částech územního plánu
sídelního útvaru obce Velké Přílepy,
ve znění změn č. 1, 2, 3 a 4
územního plánu sídelního útvaru obce Velké Přílepy

(ÚPLNÉ ZNĚNÍ)

STAROSTKA OBCE VELKÉ PŘÍLEPY

vyhlašuje

úplné znění obecně závazné vyhlášky obce Velké Přílepy č. 2/1996 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru obce Velké Přílepy, jak vyplývá z pozdějších změn

O B E C N Ě Z Á V A Z N Á

**vyhláška 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).**

úplné znění bylo zpracováno podle § 55 odst. 5 s použitím § 188 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších zákonů

Obecní zastupitelstvo obce Velké Přílepy se usneslo dne 27. března 1996 vydat podle § 24 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

Článek 1

Účel vyhlášky

(1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy, který byl schválen obecním zastupitelstvem dne 27. března 1996.

(2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání správního území obce Velké Přílepy a vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit.

Článek 2

Rozsah platnosti

(1) Vyhláška platí pro správní území obce Velké Přílepy.

(2) Platnost územního plánu končí nejpozději k 1. ledna 2010.

Článek 3

Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území

(1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činnosti při využívání správního území obce.

(2) Správní území obce Velké Přílepy se dělí na funkční celky s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití, které jsou v regulativech podrobně vymezeny. Funkční celky jsou znázorněny v urbanistickém výkresu č. 1.

(3) Pro každý funkční celek je v těchto regulativech stanoveno:

- vymezení funkčního celku
- základní funkce
- přípustné využití za určených podmínek
- nepřípustné využití
- architektonické a prostorové regulativy území

(4) Stavby a zařízení, která neodpovídají základní funkci nebo přípustnému využití funkčního celku, v něm nelze umístit a rovněž nelze umístit a rovněž nelze povolit změny ve využití ploch nebo změny v užívání staveb, pokud by byly v rozporu se základní funkcí nebo přípustným využitím funkčního celku.

(5) Změnu využití a lokalizaci nových činností v území posuzuje a o jeho přípustnosti rozhoduje místně příslušný stavební úřad v řízení podle stavebního zákona.

(6) Území obce Velké Přílepy se člení na následující funkční celky:

1. Zastavěné území obce
 - 1.1. Kamýk
 - 1.2. Velké Přílepy
 - 1.3. Sever
2. Nová výstavba
 - 2.1. Výstavba A, B
 - 2.2. Výstavba C, D
 - 2.3. Výstavba E
 - 2.4. Výstavba Státnic
 - 2.5. Nová individuální zástavba
 - 2.6. Funkční plochy vymezené Změnou č. 1 územního plánu sídelního útvaru (*změna č. 1*)
3. Volná krajina
 - 3.1. Zemědělská krajina
 - 3.2. Lesní celky
 - 3.3. Údolí

Článek 4

Podmínky využití rozvojových funkčních celků č. 6 – 10

(1) Nová výstavba v obci v navržených funkčních celcích 6, 7, 8, 9 a 10 musí být napojena na veřejný vodovod, kanalizační soustavu ústící do čistírny odpadních vod a zajištěno vytápění a ohřev teplé a užitkové vody na bázi elektrické energie nebo zemního plynu.

(2) Výstavba ve funkčních celcích 6, 7, 8, 9 a 10 je podmíněna zpracováním územního plánu zóny (regulačního plánu) nebo zastavovací studie pro celou lokalitu jako podkladu pro územní rozhodnutí.

(3) Maximální počet obyvatel v obci do roku 2010 byl stanoven na 2800 obyvatel.

Článek 5 Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability je vymezen v doprovodné výkresové dokumentaci. Pro jeho ochranu a budování platí příslušná ustanovení zák. č. 114/1992 Sb. a vyhl. č. 395/1992 Sb.

Článek 6 Veřejně prospěšné stavby

(1) Veřejně prospěšné stavby jsou ty stavby, pro které lze v souladu se zákonem č. 50/1976 Sb., § 108 odst. 2 písm. a), ve znění pozdějších změn, vyvlastnit vlastnická práva nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit.

(2) Plochy a stavby pro veřejně prospěšné stavby jsou uvedeny v příloze č. 2 této vyhlášky. Plochy jsou dále vymezeny ve výkresu č. 1 a 3.

Článek 7 Závěrečná ustanovení

Úplná dokumentace územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy je uložena:

- a) na obecním úřadě Velké Přílepy,
- b) na Stavebním úřadě Roztoky, pracoviště Velké Přílepy,
- c) na Okresním úřadě Praha-západ, referát regionálního rozvoje.

Článek 8 Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dne 30. dubna 1996.

* * *

Změna č. 1 územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy, vyhlášena **obecně závaznou vyhláškou obce Velké Přílepy č. 2/2001**, kterou se mění a doplňuje obecně závazná vyhláška obce Velké Přílepy č. 2/1996 ze dne 27. března 1996 o závazné části územního plánu sídelního útvaru obce Velké Přílepy, schválená dne 21. října 2001, **nabyla účinnosti dne 16. listopadu 2001.**

Změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy, vydaná dne 25. září 2008 jako **opatření obecné povahy č. 1/2008** pod čj. 531/2008, kterou se mění závazná část územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy, vyhlášená obecně závaznou vyhláškou obce Velké Přílepy č. 2/1996, ve znění změny č. 1, vyhlášené obecně závaznou vyhláškou obce Velké Přílepy č. 2/2001, **nabyla účinnosti dne 14. října 2008.**

Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy, vydaná dne 27. ledna 2009 jako **opatření obecné povahy č. 1/2009** pod čj. 25/2009, kterou se mění závazná část územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy, vyhlášená obecně závaznou vyhláškou obce Velké Přílepy č. 2/1996, ve znění změny č. 1, vyhlášené obecně závaznou vyhláškou obce Velké Přílepy č. 2/2001, a změny č. 2, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2008, **nabyla účinnosti dne 12. února 2009.**

Změna č. 4 územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy, vydaná dne ?? . ?? 2022 jako **opatření obecné povahy č. 1/2022/OOP** pod čj. ??/2022, kterou se mění závazná část územního plánu sídelního útvaru Velké Přílepy, vyhlášená obecně závaznou vyhláškou obce Velké Přílepy č. 2/1996, ve znění změny č. 1, vyhlášené obecně závaznou vyhláškou obce Velké Přílepy č. 2/2001, změny č. 2, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2008, a změny č. 3, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2009, **nabyla účinnosti dne 2022.**

* * *

Ve Velkých Přílepech dne

Věra Čermáková v. r.
starostka obce

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, výrobou a technickým zařízením nenarušují negativními důsledky a vlivy provoz a užívání staveb ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v okolním prostředí nad přípustnou mírou.
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, výrobou a technickým zařízením nenarušují negativními důsledky a vlivy provoz a užívání staveb ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v okolním prostředí nad přípustnou mírou.
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 míru.
4. Nepřístupné 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 pochůzná 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. Doplňkové 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 strany 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 komunálního odpadu

- rekultivace černé skládky Hajnice č. 77 část, 76/1, 76/2, k. ú. Kamýk
- vymezení prostoru pro sběrnou 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

System 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. Rekrece

Obec má výrazný rekreační potenciál jako dopravní trasa pro přístup do obce Okoř, přímo v katastru Přílepy 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 zdroje požární vody.

3.8. Vodní režim v krajině

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

3.9. Hygiena životního prostředí

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

3.10. Ochrana přírody a uspořádání krajiny

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

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 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.

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. 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

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. dosadba ovocných stromů
- II. šířka koridoru min. 8 m
- III. maximální šíře 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 umístování 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 spojů 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 občanskévybavenosti

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

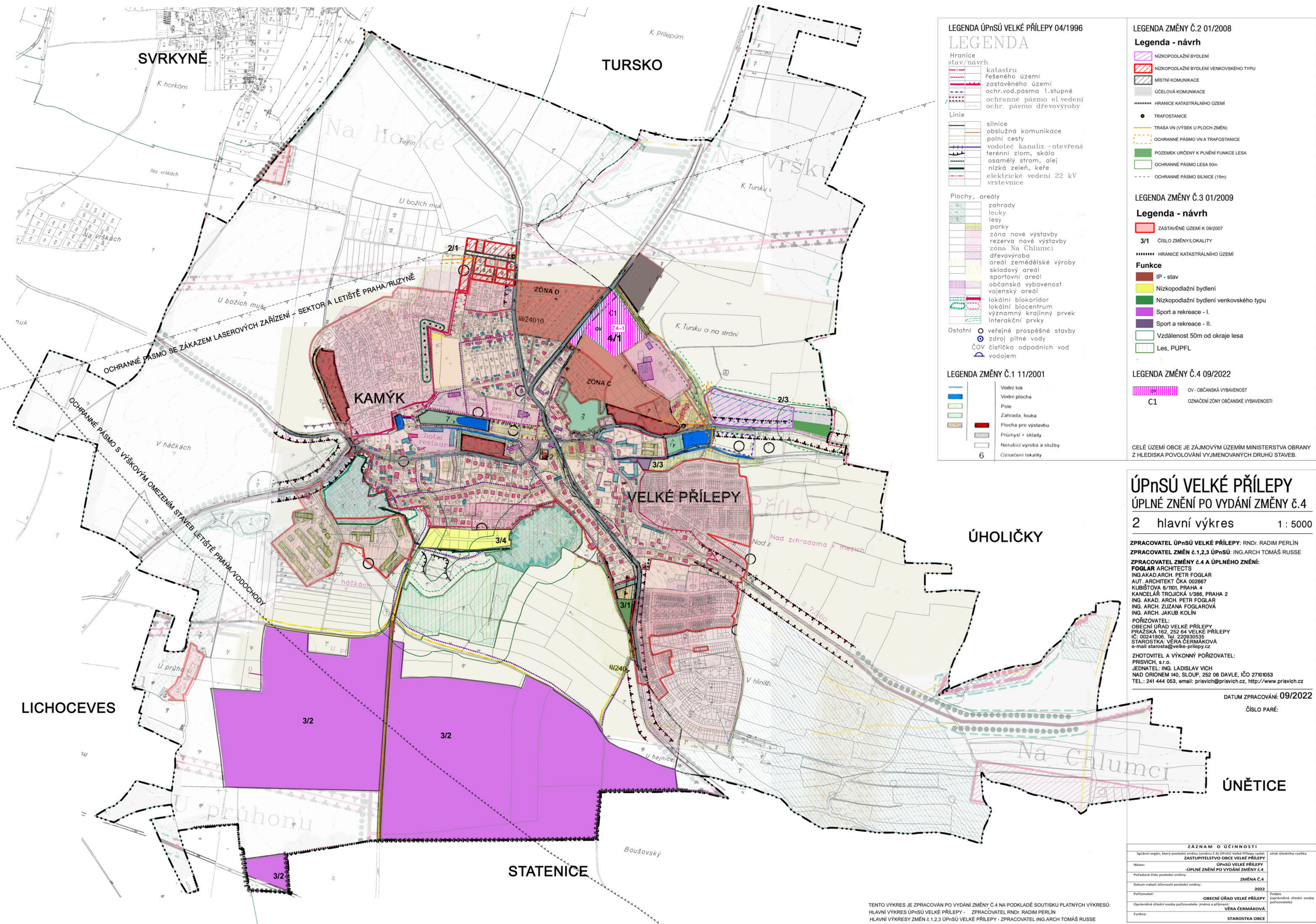
Podmínky prostorového uspořádání včetně zákl. podmínek ochrany krajinného rázu

- 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 stánkami 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.



LEGENDA ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY 04/1996

LEGENDA

Hranice stav/návrh

- katastru řešeného území
- zastavěného území
- ochr.vod.pásma 1.stupně
- ochranné pásmo el.vedení
- ochr. pásmo dřevovýroby

Linie

- silnice
- obslužná komunikace
- poľní cesty
- vodoteč kanaliz.-otevřená
- terénní zlom, skála
- osamělý strom, alej
- nízká zeleň, keře
- elektrické vedení 22 kV
- vrstevnice

Plochy, areály

- zahrady
- louky
- lesy
- parky
- zóna nové výstavby
- rezerva nové výstavby
- zóna Na Chlumci
- dřevovýroba
- areál zemědělské výroby
- skladový areál
- sportovní areál
- občanská vybavenost
- vojenský areál
- lokální biokoridor
- lokální biocentrum
- významný krajinný prvek
- interakční prvky

Ostatní

- veřejně prospěšné stavby
- zdroj pitné vody
- ČOV čistírka odpadních vod
- vodojem

LEGENDA ZMĚNY Č.1 11/2001

- Vodní tok
- Vodní plocha
- Pole
- Zahrada, louka
- Plocha pro výstavbu
- Průmysl + sklady
- Nerušící výroba a služby
- Označení lokality

LEGENDA ZMĚNY Č.2 01/2008

Legenda - návrh

- NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ
- NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- ÚČELOVÁ KOMUNIKACE
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- TRAFOSTANICE
- TRASA VN (VÝSEK U PLOCH ZMĚN)
- OCHRANNÉ PÁSMO VN A TRAFOSTANICE
- POZEMEK URČENÝ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA 50m
- OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE (15m)

LEGENDA ZMĚNY Č.3 01/2009

Legenda - návrh

- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 09/2007
- 3/1 ČÍSLO ZMĚNY/LOKALITY
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ

Funkce

- IP - stav
- Nízkopodlažní bydlení
- Nízkopodlažní bydlení venkovského typu
- Sport a rekreace - I.
- Sport a rekreace - II.
- Vzdálenost 50m od okraje lesa
- Les, PUPFL

LEGENDA ZMĚNY Č.4 09/2022

- OV - OBČANSKÁ VYBAVENOST
- C1 OZNAČENÍ ZÓNY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

CELÉ ÚZEMÍ OBCE JE ZÁJMOVÝM ÚZEMÍM MINISTERSTVA OBRANY Z HLEDISKA POVOLOVÁNÍ VYJMENOVANÝCH DRUHŮ STAVEB.

ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.4

2 hlavní výkres 1 : 5000

ZPRACOVATEL ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY: RNDr. RADIM PERLÍN
ZPRACOVATEL ZMĚN č.1,2,3 ÚPnSÚ: ING.ARCH TOMÁŠ RUSSE
ZPRACOVATEL ZMĚNY č.4 A ÚPLNĚHO ZNĚNÍ:
FOGLAR ARCHITECTS
 ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002687
 KUBÍŠTOVA 6/101, PRAHA 4
 KANCELÁŘ TROJČKA 1/386, PRAHA 2
 ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
 ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
 ING. ARCH. JAKUB KOLÍN
POŘIZOVATEL:
 OBEČNÍ ÚŘAD VELKÉ PŘÍLEPY
 PRAŽSKÁ 162, 252 64 VELKÉ PŘÍLEPY
 IČ: 00241806, Tel.: 220930535
 STAROSTKA: VĚRA ČERMÁKOVÁ
 e-mail: starosta@velke-prilepy.cz
ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL:
 PRISVICH, s.r.o.
 JEDNATEL: ING. LADISLAV VICH
 NAD ORIONEM 140, SLOUP, 252 06 DAVLE, IČO 27101053
 TEL.: 241 444 053, email: prisvich@prisvich.cz, http://www.prisvich.cz

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 09/2022
 ČÍSLO PARÉ:

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č.4) ÚPnSÚ Velké Přílepy vydal:	otisk úředního razítka
Název:	ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY
Pořadové číslo poslední změny:	ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.4
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	ZMĚNA Č.4
Podpis:	2022
Podpis:	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: jméno a příjmení:	OBECNÍ ÚŘAD VELKÉ PŘÍLEPY
Funkce:	VĚRA ČERMÁKOVÁ
	STAROSTKA OBCE

TENTO VÝKRES JE ZPRACOVÁN PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.4 NA PODKLADĚ SOUTISKU PLATNÝCH VÝKRESŮ:
 HLAVNÍ VÝKRES ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY - ZPRACOVATEL RNDr. RADIM PERLÍN
 HLAVNÍ VÝKRESY ZMĚN č.1,2,3 ÚPnSÚ VELKÉ PŘÍLEPY - ZPRACOVATEL ING.ARCH TOMÁŠ RUSSE