

**Územní plán
velkých přílep**
textová část odůvodnění



Územní plán obce Velké Přílepy byl spolufinancován z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

upraveno pro opakované veřejné projednání

POŘIZOVATEL

OBECNÍ ÚŘAD VELKÉ PŘÍLEPY
PRAŽSKÁ 162
252 64 VELKÉ PŘÍLEPY
IČ: 00241806
Tel. 220930535

STAROSTKA OBCE: ING.KAMILA HANDLOVÁ
e-mail starosta@velke-prilepy.cz

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE

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

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT



FOGLAR ARCHITECTS

KUBÍŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN
TEL., FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

ODŮVODNĚNÍ ÚP VELKÝCH PŘÍLEP – OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ:

A.	Stručný popis postupu pořízení územního plánu	1
	A.1. Postup pořízení územního plánu	1
	A.2. Použité podklady	1
B.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona	2
	B.1. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	2
	B.2. Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	2
C.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů	2
	C.1. Vyhodnocení požadavků požární a civilní ochrany	2
	C.2. Požadavky dalších právních předpisů	4
D.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	5
	D.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	5
	D.2. Vyhodnocení souladu změny s nadřazenou územně plánovací dokumentací	8
E.	Vyhodnocení souladu se zadáním, souladu s pokyny k úpravě po Společném jednání a s pokyny k úpravě pro opakované Veřejné projednání	11
	E.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	11
	E.2. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu ÚP po společném jednání	18
	E.3. Vyhodnocení souladu s pokyny pořizovatele a dodatečnými pokyny určeného zastupitele k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání pro opakované veřejné projednání	19
F.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	25
G.	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	29
H.	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	31
I.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyloučení záměrů podle § 122 odst.3 stavebního zákona	31
J.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	43
K.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch	43
L.	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	44
M.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a PUPFL	44
N.	Údaje o počtu listů územního plánu	46

Přílohy:

1. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem
2. Vyhodnocení veřejného projednání návrhu územního plánu Velkých Přílep - pořizovatel (samostatné stránkování)
3. Pokyny pro úpravu návrhu územního plánu Velkých Přílep po veřejném projednání - pořizovatel (samostatné stránkování)

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ:

OD1 – KOORDINAČNÍ VÝKRES – SAMOSTATNÝ VÝKRES	1: 5 000
OD2 – VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 10 000
OD3 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1: 5 000

Barevné vyznačení úprav pro OVP:

Úpravy dle Pokynů pořizovatele pro OVP

Úpravy dle dodatečných Pokynů určeného zastupitele pro OVP

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A.1 POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zadání ÚP Velkých Přílep bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Velké Přílepy č. 100/2013 ze dne 16.10.2013. Požadavek na pořízení nového územního plánu vychází z usnesení ze dne 29.6.2011, přičemž významným důvodem bylo ustanovení §188 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti předmětného zákona. Nový ÚP Velkých Přílep nahradí stávající územní plán sídelního útvaru Velké Přílepy (ÚPSÚ), ve znění jeho změn č.1 až 3.

Územní plán byl vytvořen následujícím postupem:

Byly vymezeny hranice sídla (tj. zastavěných a rozvojových ploch), shromážděny a analyzovány všechny rozvojové dokumenty a záměry v území, a na tomto základě byla formulována koncepce rozvoje řešeného území,

koncepce byla rozpracována do hlavního výkresu (vymezující tzv. plochy s rozdílným způsobem využití a koncepci dopravy), výkresu základního členění území (který obsahuje zejména vymezení území, která jsou předmětem samostatných dokumentací– regulačního plánu a územních studií) a regulativů ploch s rozdílným způsobem využití („funkčních ploch“). Takto rozpracovaná koncepce byla několikrát konzultována se zastupiteli obce a zhotoviteli související dokumentace (Územní studie lokality K Tursku) a upravena na základě těchto jednání.

Následně byla dokumentace zkompletována (byla vypracována koncepce technické infrastruktury, vymezeny veřejně prospěšné stavby, zhodnoceny záznamy půdního fondu a vyhotoveno toto odůvodnění) a předána pořizovateli.

Dalším krokem je zahájení projednávání ÚP a zapracování výsledků těchto jednání do dokumentace (viz. další části kapitoly B).

A.2. POUŽITÉ PODKLADY

Návrh územního plánu (ÚP) Velkých Přílep vychází ze:

- z rozvoje území obce, a to s přihlédnutím k veřejným i soukromým zájmům
- Zadání územního plánu Velkých Přílep, schváleného dne 16.10.2013 zastupitelstvem obce (pořizovatel: MěÚ Černošice, Ing.arch. Klára Zvěřevová)
- Pracovních doplňujících průzkumů a rozborů k územnímu plánu a konzultací na obci
- Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR), schválené dne 20.7.2009, ve znění **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR“), **Aktualizací č. 2 a č. 3 PÚR ČR** schválených usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019 a **Aktualizace č. 4 PÚR ČR** schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833 a **Aktualizace č. 5 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č.618 ze dne 12.července 2021, **Aktualizace č. 6 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č.542 ze dne 19.července 2023, **Aktualizace č. 7 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 89/2024 ze dne 7. února 2024 a **Aktualizace č. 9 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 64 ze dne 29. ledna 2025.

Z územně plánovací dokumentace:

- Územní plán sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Velké Přílepy ve znění jeho změn č. 1-3, 4 a 5
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), vydané dne 7.2.2012 ve znění aktualizací č. 1.,2, 6, 3., 7, 10, 11.,8.,9.,12.,14.,15. a 16.

Z územně plánovacích podkladů:

- Aktualizace Územně analytických podkladů (ÚAP) obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice 2016
- Územní studie lokality K Tursku (zpracovatel akad.arch.Vratislav Kučera, 11/2014)
- Generel ÚSES

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plán Velkých Přílep je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, tak jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona:

- ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území
- Při řešení ÚP byly v maximální možné míře zohledněny veřejné i soukromé zájmy rozvoje území obce.
- Územní plán cíleně vymezuje a stanovuje podmínky pro zachování a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně místního urbanistického a architektonického dědictví. Tyto hodnoty jsou popsány v kap. B.2 návrhu ÚP, promítnuty do urbanistické koncepce (kap. C.1 návrhu ÚP) a do regulativů ploch s rozdílným způsobem využití (kap. F návrhu ÚP)
- V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území (kap. B.1 návrhu ÚP), včetně urbanistické koncepce (kap. C.1) a koncepce uspořádání krajiny (kap. E návrhu ÚP) s ohledem na hodnoty a podmínky území
- Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na zachování a kontinuální rozvíjení charakteru území.

B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán Velkých Přílep byl vypracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Zadání bylo podle zákona 183/2006 Sb. Obsah návrhu ÚP byl zpracován dle požadavků přílohy č. 8 vyhlášky č. 283/2021 Sb. a projednáván postupem podle stavebního zákona.

Plochy s rozdílným způsobem využití a další standardizované prvky územního plánu byly pro opakované veřejné projednání vymezeny v souladu s vyhláškou 157/2024 Sb.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

C.1 VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANY

C.1.1. Požární ochrana

Zásobování požární vodou zajišťuje obecní vodovod. Dalším zdrojem požární vody je rybník. Uspořádání zastavitelných ploch bude řešeno s ohledem na zajištění potřeby požární vody obecním vodovodem s požadovanými parametry a osazením požárními hydranty. Pro potřebu protipožárního zabezpečení je třeba zajistit dodávku požární vody: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle tabulky č. 2 normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy.

Veškeré navržené a rekonstruované místní komunikace a veřejné prostory budou splňovat požadavky na zajištění protipožárního zásahu. Přístupové komunikace v lokalitách zastavitelných ploch budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do

vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 3 m.

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

C.1.2. Civilní ochrana

Velké Přílepy jsou zahrnuty v dokumentaci krizového řízení v rámci Středočeského kraje.

Z hlediska civilní ochrany se v řešeném území nepočítá s budováním žádných speciálních objektů či zařízení civilní ochrany, ani nejsou kladeny zvláštní požadavky na vybavení budov veřejné vybavenosti či úpravy stávajících objektů.

Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu Vestce jsou zpracovány dle zákona č. 239/2006 Sb., o integrovaném záchranném systému a dle § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb., „K přípravě provádění úkonů ochrany obyvatelstva“.

C.1.2.1. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ

Území obce Velkých Přílep se nenachází v prostoru ohroženém průlomovou vlnou zvláštní povodně.

C.1.2.2. ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ A UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

Velké Přílepy nejsou zahrnuty v zóně havarijního plánování.

V celém obvodu obce nejsou žádné stálé úkryty. Ukrytí bude zajištěno v improvizovaných úkrytech, které se budují před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiace, kontaminace radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu v místech, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálých úkrytů. V případě mimořádné události by byly využity zejména sklepní prostory rodinných domů a dalších objektů, ve kterých budou budovány úkryty svépomocí obyvatelstva.

C.1.2.2. EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ

V případě potřeby nouzového ubytování obyvatel budou tyto ubytování v objektu základní školy, popřípadě na Obecním úřadě.

C.1.2.3. SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY A HUMANITÁRNÍ POMOCI

V případě potřeby skladování materiálu civilní ochrany, případně humanitární pomoci, lze využít rovněž objekty základní školy, popřípadě obecního úřadu.

C.1.2.4. OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ

Na území obce se nenacházejí sklady nebezpečných látek.

C.1.2.5. NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou počítá se zásobováním cisternami. Náhradní zdroje elektrické energie v obci nejsou.

C.1.2.6. SYSTÉM VAROVÁNÍ OBYVATELSTVA

Obyvatelstvo bude vyrozumíváno sirénou, popřípadě vozidly.

C.2. POŽADAVKY DALŠÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Požadavky na ochranu veřejného zdraví jsou integrální součástí ÚP a jsou zpracovány zejména do kap. F (zejména požadavky na splnění hygienických limitů hluku).

Co se týče ochrany ložisek nerostných surovin a problematiky poddolovaných území, v řešeném území se žádná takováto ložiska nevyskytují (viz kap E.8 ÚP).

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

D.1.1. Obecné požadavky

Obec Velké Přílepy je dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR“), **Aktualizací č. 2 a č. 3 PÚR ČR** schválených usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019 a **Aktualizace č. 5** schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, **Aktualizace č. 4 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 618 ze dne 12. července 2021, a **Aktualizace č. 6 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 542 ze dne 19. července 2023, **Aktualizace č. 7 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 89/2024 ze dne 7. února 2024 a **Aktualizace č. 9 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 64 ze dne 29. ledna 2025 součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností.

Obec se nachází ve specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené Aktualizací č. 4 PÚR ČR.

Pro řešení územního plánu nevyplyvají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky. Obecně formulované priority pro územní plánování a pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou v řešení územního plánu uplatněny (a podrobněji popsány v dalších kapitolách).

D.1.2. Republikové priority

Republikové priority územního plánování určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí. Územní plán obce Velké Přílepy respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje takto:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

- Územní plán respektuje přírodní/technické limity rozvoje sídla (morfologie terénu, potoční nivy). Cenné přírodní prvky jsou zachovávány a stabilizovány jako prvky územního systému ekologické stability, vhodně zakomponované do příměstské krajiny. Požadavek na ochranu a respektování historicky utvářené sídelní struktury a architektonických hodnot je začleněn do regulativu ploch smíšených obytných, kde se tyto hodnoty soustředí. Udržitelný rozvoj sídla v kontextu jeho polohy a funkce v sídelním systému (tj. v zázemí Pražské metropole) spočívá zejména ve vyvažování hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje.

- (14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

- Jelikož Velké Přílepy jsou příměstskou obcí v rozvojové oblasti Praha, tento bod se řešeného území netýká.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází,*

zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

- Územní plán nevytváří podmínky pro vznik prostorově sociální segregace, v řešeném území se nenacházejí lokality s nežádoucí mírou segregace.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

- Územní plán je zpracován v souladu se zadáním územního plánu a v souladu s koncepčními dokumenty kraje. Byly vyhodnoceny záměry na změny v území a do řešení územního plánu byly zařazeny takové záměry, u kterých nehrozí uplatňování jednostranných hledisek a požadavků. Byly prověřeny požadavky obyvatel a uživatelů území a dle možností začleněny do řešení. Územní plán byl projednán dle postupu, který stanovuje stavební zákon, a který s participací obyvatel počítá.

- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

- Územní plán je zpracován v souladu se zadáním územního plánu a v souladu s koncepčními dokumenty kraje. V návrhu územního plánu je zohledněna i územně plánovací dokumentace okolních obcí a je zajištěna odpovídající návaznost na plochy vyplývající ze zmíněných dokumentací. Podmínky pro integrovaný rozvoj území vytváří zejména vymezení území pro celkovou úpravu centra obce a zadání regulačního plánu tohoto pro obec klíčového území.

- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

- Řešeného území se netýká

- (18) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*

- Územní plán vytváří podmínky pro podporu polycentrického rozvoje sídelní struktury Pražského metropolitního regionu, zejména vymezením ploch smíšených obytných, ploch občanské vybavenosti a ploch pro rekreaci a sport, čímž podporuje rozvoj, stabilitu a konkurenceschopnost obce.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

- V řešeném území se nachází několik opuštěných a nevyužívaných ploch, které byly vymezeny jako plochy přestavby a bylo jim určeno nové funkční vymezení. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území tak, aby byly minimalizovány zábery zemědělského půdního fondu a aby byla v co nejvyšší možné míře využita stávající dopravní a technická infrastruktura. Vymezení rozvojových ploch usiluje o kompaktní sídlo s krátkými docházkovými vzdálenostmi od zastávek hromadné autobusové dopravy, které jsou i nově vymezeny.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti*

venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

– Nejsou navrženy nové záměry, které by mohly výrazně ovlivnit charakter krajiny. V koncepci uspořádání krajiny je naopak vymezen biokoridor LBK.9 tak, aby byl vytvořen přechodový prvek mezi sídlem a volnou krajinou. V řešeném území se nenacházejí lokality se zvláštní ochranou přírody a krajiny. K záborům lesní půdy nedochází. Územní plán zpřesňuje a doplňuje vymezení územního systému ekologické stability. Územní plán respektuje údolní nivu Podmoráňského potoka a krom ploch pro rozšíření čistírny odpaních vod v tomto území nenavrhuje nové zastavitelné plochy.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

- Územní plán zajišťuje migrační prostupnost krajiny vymezením chybějících prvků ÚSES.

- (21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

- Územní plán chrání všechny stávající pozemky přírodního charakteru (lesní a vodní plochy, louky, veřejnou zeleň v sídle, remízky a interakční prvky) tím, že je vymezuje jako příslušné plochy s rozdílným způsobem využití a příslušnými regulativy využití. Vymezením ÚSES ÚP přispívá k vytvoření souvislé zelené infrastruktury, obklopující prakticky celé sídlo a navazující na přírodní prvky na území sousedících obcí.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

- Územní plán rozvíjí potenciál území pro různé formy cestovního ruchu zejména prostřednictvím vymezení lokální sítě cyklostezek, ale též vymezením ploch pro rekreaci a sport.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladních technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

- Novou dopravní infrastrukturu do řešeného území zavádí zejména ZÚR Středočeského kraje (tzv. Aglomerační okruh, projektovaný západně od Velkých Přílep) jako stavbu D057. ÚP vymezuje koridor jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace CNZ.D057. Jako určitá ochrana před negativními vlivy této stavby je v ÚP vymezen i LBK.9, který zároveň tvoří přechodový prvek mezi sídlem a krajinou. Křížení této dopravní stavby s regionálním biokoridorem RK.1136 je třeba řešit v rámci projektové přípravy této dopravní stavby. Dílčí zkvalitnění dopravní infrastruktury představuje výstavba krátkého úseku silnice v jižní části Velkých Přílep. Zkvalitnění technické infrastruktury umožňuje jak výstavba nového vodojemu, zkapacitnění vodovodního přivaděče a plocha pro rozšíření ČOV.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

- V území je vymezena nová cyklostezka. Dostupnost obce, plynulost a bezpečnost dopravy zvýší výstavba výše zmíněného aglomeračního okruhu.

- (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
- Řešeného území se netýká
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.
- V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- V území se nachází pouze jedna vodoteč – Podmoráňský potok, který nemá vyhlášeno záplavové území. Retenční schopnost krajiny je podpořena vymezením chybějících prvků ÚSES. Sesuvná území se v řešeném území nenachází.
- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
- Záplavová území se v řešeném území nenachází.
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.
- Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.
- Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.
- V územním plánu jsou vymezeny plochy veřejné infrastruktury v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR) a územní plán vytváří podmínky pro koordinované umístování a rozvoj technické infrastruktury. ÚP navrhuje plochu pro rozšíření ČOV a pro výstavbu vodojemu.
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností
- Architektonicky a urbanisticky cenné prostory (urbanistické osy) jsou stabilizovány a v centru obce je vymezeno území pro jeho celkovou úpravu a součástí ÚP je zadání regulačního plánu tohoto pro obec klíčového území. V územním plánu jsou dále vymezeny plochy pro územní studie, které budou ve vazbě na širší okolí řešit podrobněji návrh kvalitních veřejných prostorů a infrastruktury.
- (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.
- ÚP vymezuje 2 nové autobusové zastávky, cyklostezku a doplňuje síť pěších propojení.
- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- ÚP počítá s výstavbou vodojemu a s rozšířením ČOV, tak aby byla zajištěna dodávka pitné vody i likvidace vod splaškových.

- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

- Územní plán nevymezuje zvláštní plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

- (32) *Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.*

- Řešeného území se netýká (nejedná se o město).

Při zpracování územního plánu byl prověřen soulad s republikovými prioritami uvedenými v Politice územního rozvoje v článku 14 až 32 části 2, Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Konstatuje se, že územní plán není zpracován v rozporu s žádným z těchto ustanovení. Tyto obecně formulované republikové priority pro územní plánování a pro zajištění udržitelného rozvoje území (v PÚR kap. 2.2, odst. 14-32) jsou v řešení územního plánu uplatněny.

Navrhovaná koncepce rozvoje území obce, která směřuje k podpoře bydlení, podnikání, sportu a ke zkvalitnění technického vybavení, je v souladu s rozvojovými tendencemi v území.

D.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.2.1. Územní rozvojový plán ČR (ÚRP ČR)

Územní rozvojový plán ČR (ÚRP ČR) podle § 173 odst. 1 správního řádu vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy.

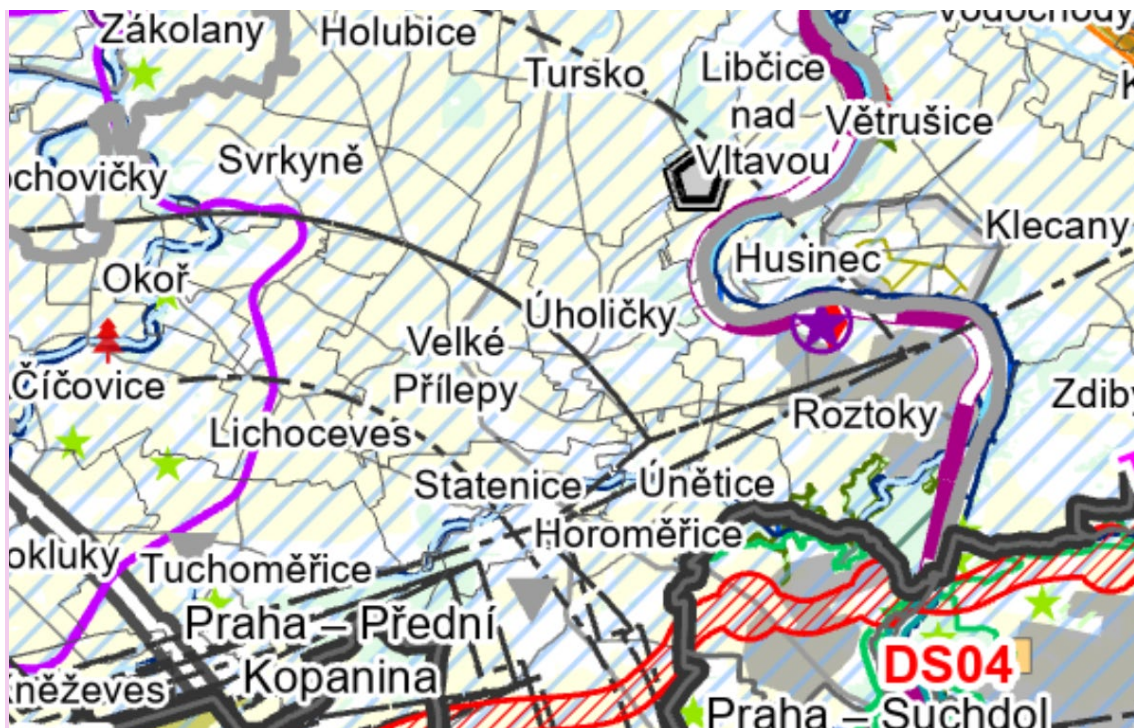
Územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Územní rozvojový plán **vymezuje**

- zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění **záměrů dopravní a technické infrastruktury** mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, vymezené politikou územního rozvoje a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
- zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy a koridory pro **další záměry** mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, které nejsou vymezeny v politice územního rozvoje a o kterých tak rozhodne vláda, a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
- územní systém ekologické stability** nadregionálního významu a
- veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci**, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Na území obce Velké Přílepy **ÚRP nevymezuje žádné z výše uvedených záměrů ani veřejně prospěšných staveb.**

Níže výřez koordinačního výkresu ÚRP ČR



D.2.2. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s územně plánovací dokumentací kraje

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje), byla vydána dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona, na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011, a je od 22. února 2012 účinná. Dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, účinné od **26. srpna 2015**. Dne **26. dubna 2018** byla vydána **2. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **4. září 2018**. Dne **30. května 2022** schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace** ZÚR Stč. kraje. Dne **3. listopadu 2022** nabyla účinnosti **6. aktualizace** ZÚR Stč. kraje. **3. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 035-26/2023/ZK ze dne **26. června 2023**, **10. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 036-26/2023/ZK ze dne **26. června 2023** a **11. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **18. 9. 2023** usnesením 040-27/2023/ZK,

8. aktualizace usnesením Zastupitelstva č. 041-27/2023/ZK ze dne **18. září 2023** a **9. aktualizace** byla vydána **9. 9. 2024** usnesením 040-36/2024/ZK.

12. aktualizace ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **9. 9. 2024** usnesením 048-36/2024/ZK, **14. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **9. 9. 2024** usnesením 049-36/2024/ZK, **15. aktualizace** ZÚR Stč. kraje nabyla účinnosti dne **26. 6. 2025** a **16. aktualizace** ZÚR Stč. kraje nabyla účinnosti dne **26. 6. 2025**.

Vyhodnocení, požadavků vyplývajících ze ZÚR Stč. Kraje:

- Obec je v rámci ZÚR označena jako **lokální centrum**:

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- v mikroregionální a lokální úrovni rozvíjet podmínky pro bydlení a obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území;*
- ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: v mikroregionální a lokální úrovni rozvíjet podmínky pro bydlení a obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území;*

- c) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: v mikroregionální a lokální úrovni rozvíjet podmínky pro bydlení a obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území;

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- v mikroregionální a lokální úrovni rozvíjet podmínky pro bydlení a obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území;
- územní plán rozvíjí obslužné funkce území vymezením rozvojových ploch pro občanskou vybavenost. Rozvoj bydlení je zajištěn vymezením rozvojových ploch pro bydlení. Rozvoj dopravní obslužnosti území se podpořen vymezením nových lokálních komunikací i vymezením koridoru pro nadřazenou dopravní infrastrukturu (viz níže).
- Obcí prochází koridor **D057 – silnice II/101 a II/240, úsek Středokluky – Tursko (+ 2x MÚK), včetně obchvatu Velkých Přílep s napojením do nové MÚK Středokluky (D7)**
 - územní plán vymezuje koridor jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace CNZ.D057. Koridor je vymezen v plném rozsahu dle ZÚR. V grafické části ÚP je zobrazen rovněž zpřesněný koridor na základě projektové dokumentace.
- Obcí prochází biokoridor **RK 1136 (Ers – Únětický Háj)**
 - územní plán vymezuje biokoridor se značením RBK.1136.
- Obcí prochází biokoridor **RK 5019 (RK 1136 – RK 1140)**
 - územní plán vymezuje biokoridor se značením RBK.5019.

Z hlediska obecných požadavků se řešeného území týkají požadavky:

Saturovat potřeby obslužných funkcí v mikroregionální resp. lokální úrovni s cílem stabilizovat osídlení v řídké osídleném území:

územní plán vymezuje čtyři plochy, v nichž se počítá s uplatněním obslužných funkcí. Jsou to plochy občanského vybavení komerčního (OK), sport (OS), plochy veřejné infrastruktury (OV) a plocha občanského vybavení centra (OV.C., podmíněna zpracováním regulačního plánu).

Zlepšit situaci v dopravním napojení a dopravní obsluze center a jejich spádového území:

nově navrhovanými rozvojovými plochami prochází také nová dopravní infrastruktura. Tyto dopravní plochy zajišťují propojení nových území se stávající infrastrukturou a zlepšují prostupnost stávajících již zastavěných území, což vede k odlehčení dopravy vedené přes centrum. Dále je navrženo vedení cyklostezky podél Podmoráňského potoka a její napojení se na cyklotrasu 0081.

Chránit kulturní a přírodní hodnoty a využít je pro udržitelný rozvoj cestovního ruchu:

podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty vytváří jednoduchá a čitelná urbanistická koncepce, která je detailně konkretizována ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v hlavním výkresu. Dále je v územním plánu vymezeno jádro obce, pojímající nejhodnotnější objekty a původní centrum Kamýka. Cestovní ruch je podporován nově navrženou cyklostezkou.

Zabezpečovat podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit:

územní plán Velkých Přílep vytváří podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných a ekonomických aktivit pomocí vymezení soustavy ploch občanského vybavení (OK, OS, OV, OV.C.).

Navrhovaný rozvoj Velkých Přílep je přiměřený jeho příznivé poloze v sídelním systému, avšak vyhýbá se expanzi do okolní volné krajiny, a zachovává dosavadní kompaktní ráz sídla.

ÚP vytváří podmínky pro rekreaci v krajině (výstavba dalších cyklostezek, plochy pro golf), i v rámci navrhovaných sportovních areálů (plocha přestavby T.3).

Rozvojové plochy bydlení byly přejaty z platného ÚPnSÚ Velké Přílepy, nad takto definovaný rozsah byly zastavitelné plochy rozšířeny při severozápadním okraji zastavěných a zastavitelných ploch sídla.

Koordinovat rozvoj se sousedními obcemi:

územní plán reaguje na záměry okolních obcí. Navrhuje dopravní plochu počítající s výstavbou kruhového objezdu ve Statenicích. Cyklostezka vedoucí kolem Podmoráňského potoka navazuje na cyklostezku navrženou na katastrálním území Úholiček. Velké Přílepy nepodporují rozvoj osídlení a zástavby v plochách přiléhajících k zastavěnému území na sousedních katastrech a vzájemné prorůstání obcí.

Územím obce prochází koridor dopravní stavby dle ZÚR Středočeského kraje - vedení aglomeračního okruhu – stavba D057. Opatření obecné povahy (ZÚR Středočeského kraje) bylo dne 19. 12. 2014 napadeno u Krajského soudu v Praze žalobou obce Tuchoměřice, ve které se tato obec domáhá zrušení části grafického i textového vymezení veřejně prospěšné stavby s označením D057 a popisem „Koridor silnice II/101 a II/240: úsek Tuchoměřice (R7) - Tursko“. Koridor byl ze ZÚR vypuštěn, avšak Aktualizací č. 3 ZÚR Stč. kraje byl koridor do území opět zanesen. Návrh ÚP pro opakované veřejné projednání proto (s ohledem na povinnost ÚP vymezovat záměry nadřazené územně plánovací dokumentace) vymezuje koridor jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace CNZ.D057.

Západní okraj katastrálního území obce je lemován regionálním biokoridorem RK 1136 Unětický háj.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ PO SJ A POKYNY K ÚPRAVĚ PRO OPAKOVANÉ VP

E.1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Vyhodnocení požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je zhodnoceno v kapitole A.

E.1.1. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE (KAP. A.)

Velké Přílepy se nacházejí v zázemí hl. m. Prahy, v rámci širšího území plní funkci spádového centra pro okolní obce

Zde uvedená formulace Zadání je poněkud nadnesená. Velké Přílepy sice patří k početnějším a živějším sídelním jednotkám v území a sídlí zde například stavební úřad a škola, nicméně v obci převládá rezidenční bydlení bez adekvátního doprovodného občanského vybavení. Toto má napravit iniciativa OÚ o založení nového centra obce v lokalitě řešené regulačním plánem RP.1. Realizací tohoto záměru může obec naplnit potenciál spočívající v poloze obce na významné dopravní tepně i nadřazenou správní roli obce v širším navazujícím území.

Dosavadní charakter obce a její úloha v sídelní struktuře zůstanou zachovány. Cílem dalšího rozvoje je stabilizace rezidenčního charakteru obce, posílení přírodně rekreačního potenciálu (zejména v centrální části obce podél Podmoráňského potoka), a dále vytváření pracovních příležitostí v místě (zejména s rozvojem služeb a občanské vybavenosti)

Řešení tohoto požadavku úzce souvisí s výše uvedeným odstavcem. Plocha veřejné zeleně v centru obce, podél Podmoráňského potoka, sousedí s významným územím nového centra, jež je v ÚP vymezeno pro zajištění uvedeného požadavku na rozvoj nabídky pracovních příležitostí a služeb.

Návrh prostorového uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla a jeho urbanistickou strukturu založenou na místě dvou původních vesnic. Charakter venkovské zástavby původního sídla zůstane zachován zejména v dochovaném jádru sídla Kamýk u Velkých Přílep.

Historické jádro Kamýka je akcentováno vymezením v ÚPD. Areál Špejcharu je vymezen jako plocha pro zpracování územní studie US.2, a pro dané prostředí budou kladeny zvýšené nároky. ÚP zajišťuje prostupnost území od centra Kamýka k ploše veřejné zeleně. Návesní prostor je jednoznačně vymezen jako veřejné prostranství. Princip péče o Kamýk je charakterizován uchováním historické stopy návsi a péčí o navazující stavby. Princip péče o

Přílepy je charakterizován velkorysým záměrem dostavby jejich centra a posílením veřejného významu obce jako významného soudobého jádra osídlení s respektem k tradici. Regulační plán RP.1 zahrnuje i péči o stávající charakteristické stavby centra a vazbu mezi novými objekty a historickou stopou osídlení.

Z hlediska širších vtahů v území budou respektovány vazby obce Velké Přílepy na okolní území a řešení bude podle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí.

Nejtěsnější takovou vazbu představuje okrajová část obce při jižní hranici. Mnoho jevů v území zde navazuje na osídlení Statenic. Jde o obytné plochy na JV území, plochu pro obchodní zařízení při silnici II/240, a plochu pro zázemí a servisní objekt golfového hřiště při JZ hranici obce. Vše je v ÚP zahrnuto a řešeno.

E.1.2. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ NA URBANISTICKOU KONCEPCI (KAP. A.1)

E.1.2.1. UPŘEŠENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z PŮR

Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice; týká se zejména zachované urbanistické struktury původních centrální části obou sídel obce. [A.1.1.]

Péče o zachování historické stopy je v případě sídla Velké Přílepy zakotvena do začlenění regulačního plánu centra sídla RP.1 Velké Přílepy-centrum. Sídlo Kamýk, jež disponuje dosud zřetelnou stopou návesního uspořádání ve svém centru, bude uchováno a péče o charakter jeho centra je jedním z důvodů vymezení plochy pro zpracování územní studie US.2-Kamýk-centrum. Začlenění nutnosti zpracování obou těchto dokumentů dokládá úsilí o zabezpečení a ochranu výše jmenovaných hodnot území

Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy), a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. [A.1.1.]

ÚP vymezuje plochy přestavby v územích, jejichž polyfunkční využití je ve zřetelném celospolečenském zájmu: plocha přestavby P.1 se zabývá areálem „dámské“ věznice, jež představuje prostorově a plošně komfortní území velmi dobře začlenitelné do nabídky aktivit občanského vybavení a bydlení. Ze stejných důvodů je vymezena plocha P.2. Územní studie US.3 je v ÚP vymezena pro podporu transformace monofunkčního zemědělského areálu na polyfunkční zařízení s převážným zaměřením na sport a navazující aktivity.

E.1.2.2. UPŘEŠENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZÚR

Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní, a civilizační hodnoty na území kraje, které posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel [A.1.2.] Již doloženo výše. Tyto požadavky se shodují s požadavky z PŮR.

Omezení nebo odstranění urbanistických závad, srůstání zástavby s obcí Statenice a Úholičky. V územním plánu nejsou vymezeny žádné nové rozvojové plochy, které by podporovaly srůstání s obcemi. Rozvojová plocha vymezená původním územním plánem na hranici se Statenicemi byla zredukována.

Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení, zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby. V územním plánu byly vymezeny plochy pro školství navazující na současný školní areál, sociální služby jsou plánovány v přestavbové ploše P.2. Vše je v ÚP vymezeno jako plocha občanského vybavení (OV). Další plochy občanského vybavení budou určeny regulačním plánem v ploše OV.C.

Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území, případně využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území. Územní plán nenavrhuje žádné nové rozvojové plochy přímo nenavazující na současné zastavěné území. Vyplňuje dosud nezastavěné, nebo nevyužívané plochy v zastavěném území.

Pro další rozvoj obce budou přednostně využity plochy navržené původním územním plánem. Rozvojové plochy pro bydlení jsou z velké části přejaty z původního ÚP, nově navrhované jsou vymezeny dle přílohy a v případě nejasností vymezeny na základě konzultací s pořizovatelem a obcí.

Návrh ÚP vymezí plochu nového hřbitova. Nový hřbitov je vymezen na severním okraji sídla.

Územní plán prověří a případně stanoví podmínku posílení kapacit veřejné infrastruktury (zejména technické a dopravní), pro nové záměry ve vymezených plochách. Nově navrhovaná dopravní infrastruktura v rozvojových plochách je řešena tak, že umožňuje lepší propustnost již stávající zástavbou a centrum více nezatěžuje. Kapacita ČOV je dlouhodobě řešena a posílení ČOV se předpokládá již v nejbližší době, tedy souběžně s projednáváním tohoto návrhu ÚP. Aktuální údaje o kapacitě ČOV budou neodkladně zpracovány.

E.1.2.3. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (KAP. A.2.)

Návrh ÚP se zaměří na řešení veřejných prostranství v obci včetně systému sídelní zeleně, na zlepšení prostupnosti území zejména pro pěší a cyklistickou dopravu a prověří bilanci občanského vybavení s ohledem na budoucí rozvoj. [A.2.]

Jedním ze zásadních úkolů řešení regulačního plánu RP.1 je vyřešení dopravy centra v koordinaci s vymezením veřejných prostorů (a prostranství). Problematika řešení veřejné zeleně je úzce spjata s řešením výše jmenovaných problematik, neboť plochy RP.1 bezprostředně navazují na území veřejné zeleně v centru obce. Zastavitelné plochy předmětným regulačním plánem vymezované budou určeny především pro polyfunkční území občanské vybavenosti.

Systém veřejných prostranství v obci jakožto soustava vzájemně provázaných ploch zajišťujících kromě dopravy i sociální kontakt a soudržnost obyvatel v území, obsahuje i nové úseky komunikací, které propojí dosud nedostatečně propojené plochy obce (severozápadní okraj zastavitelných ploch, severní předpolí s plochou hřbitova). Systém cyklostezek umožní i pěší pohyb a posílí jejich separaci od dopravou silně zatížených místních komunikací.

Bilance občanského vybavení sestává z návrhových ploch smíšených území OK, SM, a plochy občanského vybavení OV. Významnou rezervou pro rozvoj občanského vybavení je plocha centra řešená v RP.1.

Územní plán vymezuje plochy pro občanské vybavení zejména v územích, které mají vhodnou polohu vůči cíleným aktivitám obce (centrum – OV v rámci RP.1, smíšená plocha Z.11 a plochy přestavby P.1 a P.2.

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, zejména cykloturistiky a pěší turistiky, při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky [A.2.1 Upřesnění požadavků z PÚR]

Řešení této problematiky je nedílně spjata s vymezením soustavy cyklistických a pěších tras jako součásti veřejných prostranství a soustavy cest propojujících obec a území navazujících obcí a přírodních lokalit.

Ve vydaných ZÚR SK byla původně vymezena VPS D057 - koridor pro umístění stavby aglomeračního okruhu AO, úsek Tuchoměřice – Tursko. Koridor byl nyní ze ZÚR vypuštěn. Návrh bude případně korigován [A.2.2 Upřesnění požadavků z PÚR].

ÚP vymezuje územní rezervu pro nadmístní stavbu do ÚP byl zařazen koridor nadmístní stavby z důvodů, že se jedná o dlouhodobě uvažovanou stavbu (již v ÚP VÚC) a STč kraj s ní nadále počítá. Neboť nedochází ke konfliktu nebo významnému přiblížení k zastavěnému území.

Přes území obce nejsou vedeny dálkové cyklotrasy nadmístního významu. Návrh zohlední aktualizovaný krajský cyklistický generel z r.2008 (cyklotrasy 4. třídy č.0021 a 0077, v generelu doporučené k přetrasování [A.2.2 Upřesnění požadavků z PÚR].

vedení cyklostezek územím obce byly pečlivě provedeny na základě dostupných projektových a dalších podkladů, na základě požadavků obce, a trasy byly dány do souladu s koncepcí vymezení veřejných prostranství a sítě cyklistických a pěších komunikací obce.

Na území obce Velké Přílepy jsou vymezeny stávající koridory technického vybavení (trasy plynovodu VTL). V ÚP budou tyto prvky respektovány včetně jejich ochranných pásem. [A.2.2 Upřesnění požadavků z PÚR] bylo provedeno do koordinačního výkresu.

Upřesnění požadavků z ÚAP [A.2.3] : dopravní závady – vysoká intenzita dopravy v centru obce:

nově navrhovaná dopravní infrastruktura je vedena po obvodu sídla a propojuje rozvojové a stávající zastavěné lokality tak, aby veškerá doprava nebyla nutně realizována přes centrum obce a po ulici Pražská.

Cyklotrasy vedené po stávající komunikaci s nevhodnými parametry – prověřit možnost změny vedení trasy [A.2.3]:

centrem obce je navržena nová cyklostezka vedoucí podél Podmoráňského potoka, navazuje na stávající cyklotrasu 0081.

Hygienické závady - hluk ze silniční dopravy [A.2.3]:

na severu obce v místech přiléhajících ke koridoru dopravní stavby D057 je navržen pás zeleně který slouží jako protihluková zábrana a zároveň tvoří součást systému místního ÚSES.

Upřesnění dalších požadavků z ÚAP [A.2.4]:

Prověřit potřebu vymezení odstavných a parkovacích ploch vč. stanovení potřebného počtu stání

parkování u nových rodinných domů bude provedeno na jejich pozemku. Ostatní odstavné a parkovací plochy budou určeny územními studiemi a regulačním plánem.

Vytvořit předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Prověřeno a řešeno bude rovněž pěší a cyklistické spojení se sousedními obcemi, zejména s využitím historické cestní sítě.

Pěší prostupnost v zastavěném území je zajištěna soustavou proluk mezi zahradami a chodníky lemujícími komunikace. Všechny okolní obce jsou dostupné po cyklotrasách, některé však ne přímo z Velkých Přílep, nicméně délka úseků takových tras je zhruba shodná jako by se z Velkých Přílep jelo přímo. Katastrálním územím prochází modrá turistická trasa. Na území se dostává po silnici vedoucí z Noutonic, obkličuje lokalitu U Křížku a pokračuje po účelové komunikaci do Statenic.

Technická infrastruktura

pro rozvojové lokality specifikovat způsob zásobení pitnou vodou, likvidace splaškových odpadních vod a srážkových vod

V lokalitách, řešených v rámci regulačních plánů a územních studií, bude zásobování pitnou vodou řešeno napojením na obecní vodovod. Zásobování ploch pro golfové hřiště vodou pro závlahové účely bude z vlastních zdrojů.

Nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

Nové kanalizační řady v rozvojových lokalitách bydlení je doporučeno budovat souběžně a současně s novými řady vodovodními. V odůvodněných případech je možné povolit individuální způsob likvidace splaškových vod (např. pomocí domovních mikročistíren či kořenových ČOV), likvidace musí být vždy zajištěna v souladu s platnými předpisy.

U nové zástavby budou odpadní vody přednostně likvidovány pomocí zasakování na vlastním pozemku. Možnosti zasakování dešťových vod z části zastavitelných ploch a zastavěného území jsou vytvořeny v podobě navrženého zeleného pásu, lemujícího severozápadní okraj obce.

Zajistit posílení kapacity stávající vodovodní sítě s ohledem na nově navrhované záměry, současná kapacita zásobení vodou je vyčerpána; v návrhu vodovodní sítě k novým lokalitám počítat i se zajištěním požární vody.

zásobování požární vodou zajišťuje obecní vodovod. Dalším zdrojem požární vody je vodní plocha ve V části obce.

Vymezit prostor pro vodojem

plocha pro rozšíření kapacity vodojemu je zajištěn v nové zastavitelné ploše Z.12, určené pro využití TU (technická infrastruktura všeobecná)

Návrh intenzifikace stávající ČOV s ohledem na nově navrhované záměry, současná kapacita ČOV je vyčerpána

intenzifikace ČOV nevyvolává nároky na vymezení zastavitelných ploch nad rámec stabilizovaného území určeného pro ČOV (východní okraj zastavěného území Velkých Přílep). Intenzifikace ČOV bude realizována v ploše stávajícího areálu.

Vytvořit pásma kolem vodních toků pro zajištění možnosti jejich údržby

břehová linie Podmoránského potoka je v naprosté většině svého průchodu obcí veřejně přístupným územím veřejné zeleně (kolem Podmoránského potoka je navržen pás veřejné zeleně, v němž je možno provádět údržbu potoka).

Bude prověřena potřeba separace bioodpadu.

vzhledem ke struktuře zástavby je možné menší bioodpad z provozu domácnosti likvidovat na parcele rodinných domů. Na zbytek jsou v obci zajištěny kontejnery

E.1.3. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY (KAP. A.3.3. A A.3.4.)

V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů [A.3.1]:

krajinné prvky obce, které vstupují do bezprostředního kontaktu se zastavěným územím (skála severně od centra Velkých Přílep, jih a jihozápad Kamýku a Velkých Přílep) mají dostatečnou ochranu svým koncipováním jako nezastavitelné plochy zeleně a lesní plochy. Do topografie obce není zástavba doplňována způsobem, který by ohrozil vyznění těchto jmenovaných lokalit.

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod s akcentem na problematiku povodní. [A.3.1]:

problematika povodní není na území obce významným hlediskem, neboť obec neleží v bezprostřední blízkosti vodních toků s masívními a častými záplavami.

Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území. [A.3.1]:

retence v území bude navýšena díky navrhovaným prvkům ÚSES. Zejména jde o severozápadní okraj zastavitelných ploch obce, kde tvoří navrhovaný biokoridor ÚSES přechodový prvek mezi osídlením a krajinou a ochranu obytných ploch obce před vlivem zamýšlené stavby Aglomeračního okruhu.

V zastavěném území a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování, i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní [A.3.1].

Stávající vodní plochy a retenční opatření jsou ve velké většině respektována. ÚP vylučuje rozsáhlé zpevňování přirozených břehových linií Podmoránského potoka. Rozsáhlá plocha veřejné zeleně ve středu obce je ponechána a i nadále bude významně přispívat k zpomalení odtoku srážkových vod na území obce.

Přes území Velkých Přílep je veden regionální biokoridor RK 1136 Ers – Únětický Háj, na jihu území okrajově přechází vedení regionálního biokoridoru RK 5019. V ZÚR jsou vymezeny jako VPS a v ÚP je požadováno jejich zpřesnění při požadavku dodržení jejich minimálních parametrů a zajištění jejich funkčnosti [A.3.2]:

Stávající vodní plochy a retenční opatření jsou ve velké většině respektována. ÚP vylučuje rozsáhlé zpevňování přirozených břehových linií Podmoránského potoka. Rozsáhlá plocha veřejné zeleně ve středu obce je ponechána a i nadále bude významně přispívat k zpomalení odtoku srážkových vod na území obce.

Území Velkých Přílep je zařazeno do typu 001-krajina polní. Pro tento typ krajiny ZÚR stanovují v územním plánování úkol zachovávat komparativní výhody pro zemědělské hospodaření a hehřozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci. ZÚR

ukládají územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny. [A.3.2]:

Území obce se nachází v oblasti s dotykem krajinného typu urbanizované krajiny s plochami zemědělské krajiny. Enklávy lesozemědělských a lesních partií zejména ve středu a při jižním okraji obce nezasahují do jejího celkového rámce, nicméně řešení ÚP podporuje vývoj všech zmíněných krajinných typů. Cílové charakteristiky krajiny se shodují s dosavadními charakteristikami, tedy urbanizovaná krajina, zemědělská krajina a drobné plochy lesní krajiny. Pro urbanistickou koncepci ÚP nicméně toto členění není významné, neboť připravovaná územně plánovací dokumentace nemění rovnováhu jednotlivých krajinných typů. Proto není ÚP Velkých Přílep tato problematika nikterak akcentována.

V ŽÚR SK jsou stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž vyplývá chránit říční nivy, zabránit regulování vodních toků, zastavování údolních niv a likvidaci přírodních biotopů [A.3.2]:

ÚP vylučuje masivní zatrubňování vodotečí a snižování retenčních schopností krajiny. Kontext tohoto přístupu je patrný z výše uvedených argumentů ilustrujících řešení.

Pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách území v rozvojové oblasti OB1 stanovují ŽÚR úkol chránit pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou a [A.3.2]:

z výše uvedených skutečností popisujících postuláty při přípravě ÚP Velkých Přílep vyplývá zajištění dostatečné pozornosti pro proporcionální rozvoj všech složek osídlení, včetně ochrany krajiny.

Upřesnění požadavků z ÚAP : nízká potenciální retence území, území je ohrožené vodní erozí; navrhnout protierozní opatření velkých rozlehlých ploch orné půdy [A.3.3]:

orná půda je rozčleněna menšími interakčními prvky, které omezí vodní erozi. Tyto prvky jsou zakresleny v grafické části ÚP.

Do návrhu ÚP budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným způsobem využití [A.3.4]:

splněno v ÚP, v pasáži, které jsou stanovena pravidla pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Budou prověřeny a vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Velké Přílepy v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů [A.3.4]:

všechny prvky ÚSES navazují na sousední obce a jsou vymezeny v souladu s jejich platnými územními plány. Na katastru Velkých Přílep je přetrasován koridor LBK9, který původně vedl centrem obce.

V návrhu ÚP budou prověřeny plochy golfu z původní ÚPD, popřípadě bude vymezena plochy pro umístění staveb pro údržbu a zázemí areálu golfu při společné hranici s obcí Statenice [A.3.4]:

Návrh ÚP zachovává plochy golfu podle dříve pořízené změny ÚPD. Plocha pro zázemí golfu je vymezena při jižní hranici obce (sousedství se Statenicemi).

V ÚP budou respektovány krajinné hodnoty území, zejména bude kladen důraz na zachování významných skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídle, doprovodné vegetace podél vodotečí a komunikací a na jejich doplnění s ohledem na vytvoření ekologicky stabilního a esteticky hodnotného území. Budou formulovány principy pro výsadbu ev.kultivaci rozptýlené zeleně krajině a pro návrh rozmístění nelesní zeleně se zvýšeným veřejným zájmem [A.3.4]:

sídelní zeleň je ochráněna vymezením ploch ozeleněných jako součást veřejných prostranství, masivní plocha veřejné zeleně, která tvoří střed sídla Velké Přílepy při hranici s Kamýkem, bude ponechána své rekreační přírodní funkci. ÚP navrhuje masivní pruh veřejné zeleně plnící funkci přechodové plochy mezi osídlením a krajinou při severním a severozápadním okraji obce. Jižní okraj Kamýku i Velkých Přílep bude i nadále doprovázen soustavou krajinných atraktivních ploch a prvků. Klidové území podél Podmoráňského potoka na východním okraji obce bude ponecháno v přírodní podobě, byť se očekává provoz na propojovací silnici do Úholiček.

Bude prověřena a navržena obnova a revitalizace vodního toku v řešeném území a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany území, ÚP stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby a ochrany vodního toku [A.3.4]:

kolem Podmoránského potoka je navržen pás veřejné zeleně, která zároveň umožňuje jeho údržbu, nejsou navrhovány masivní regulace vodních toků, retenční schopnost plochy veřejné zeleně v centru obce je značná.

Bude prověřena a navržena obnova a revitalizace vodního toku v řešeném území a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany území, ÚP stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby a ochrany vodního toku [A.3.4]:

kolem Podmoránského potoka je navržen pás veřejné zeleně, která zároveň umožňuje jeho údržbu, nejsou navrhovány masivní regulace vodních toků, retenční schopnost plochy veřejné zeleně v centru obce je značná.

Při zpracování ÚP Velké Přílepy nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a rovněž tak PUPFL, dbát zachování přístupu na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky [A.3.4]:

všechny rozvojové plochy jsou navrženy s přímou návazností na současné zastavěné území. Zábór PUPFL je navržen pouze v části Kamýk, kde lesní pozemky neslouží svému účelu, ale jako komunikace v zastavěné části sídla.

ÚP zohlední v návrhu plochy nacházející se ve vzdálenosti menší nebo rovno 50 m od okraje lesních pozemků. Zároveň prověří možnost omezení staveb podle §79 odst.2 stavebního zákona. Lesní pozemky o malé výměře, nacházející se v izolované poloze, které neplní funkci lesa, budou prověřeny k zařazení do jiných vhodných ploch a navrženy k odnětí z PUPFL. [A.3.4]:

Plochy navržené pro odnětí z plnění funkcí lesa jsou v dokumentaci vyznačeny a bilancovány. Jedná se o dílčí části území u jihozápadního okraje sídla Kamýk.

E.1.4. DALŠÍ POŽADAVKY (KAPITOLY B, C, E, G)

V nadřazené ÚPD nejsou vymezeny žádné požadavky na územní rezervy – vyjma územní rezervy pro nadmístní silniční stavbu

koridor územní rezervy je zakreslen v ÚP. Koridor je v celé své délce průchodu obcí Velké Přílepy ponechán ve standardní požadované šíři.

ÚP prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění : - pozemky, pro které lze práva k pozemkům odejmout nebo omezit podle §170 stavebního (VPS–veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, VPO–veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území), a dále pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 stavebního zákona (VPS, VPO) ÚP budou prověřeny plochy pro VPS a VPO zejména v těchto oblastech:

“ VPS- plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, zřizované ve veřejném zájmu; dopravní infrastruktura – případné úpravy a návrhy komunikací, ev. návrhy cyklistických a pěších propojení; technická infrastruktura – nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravy, čerpací stanice, vodojemy, apod.)

VPO – požadavky na založení prvků ÚSES, tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení ÚP; opatření k zvýšení retenčních schopností krajiny, ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, opatření na ochranu archeologického dědictví;

plochy pro asanaci, vyplývající z řešení ÚP

[vše uvedeno v C – požadavky na prověření vymezení VPS, VPO a asanací]:

rozsah VPS a VPO v ÚP byl pečlivě zvážen a institut veřejné prospěšnosti byl použit na nejvýznamnější záměry v území. VPS a VPO jsou vymezeny v příslušné části ÚP (výkres č. 4, kapitola G Návrhu ÚP).

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci; zpracování ÚS se předpokládá zejména v lokalitě v severovýchodní části území [D]:

ÚP vymezuje plochy kde je podmínkou pro rozhodování o změnách v území: 1 regulační plán a 8 územních studií. Požadavek na pořízení ÚS zmíněné v zadání je v ÚP zapracován.

Případné požadavky na zpracování variant řešení [E]:

Zpracování variantních řešení bylo v zadání vyloučeno.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území [G]:

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí a vyhodnocení vlivů udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, podmínky samostatné dokumentace SEA ke změně č.3 ÚPnSÚ byly zapracovány do regulativů ploch pro golf.

E.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚP PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Návrh ÚP byl upraven v souladu s pokyny pořizovatele po společném jednání. Úpravy se týkaly zejména těchto bodů:

- Byly vypuštěny zastavitelné plochy Z.1 a Z.4, plocha Z.2 byla zmenšena a omezena na část jižně od komunikace VD.2, s ponecháním severní části pouze v rozsahu, již vymezeném ve stávajícím ÚPnSÚ.
- Koridor dopravní stavby nadmístního významu byl mírně polohově upraven dle aktuálního stavu dokumentace této dopravní stavby. V ZÚR byl zrušen, územní plán ho zachovává pro možné umístění nadřazené komunikace obchvatu v této části území
- Regulativy ploch byly upraveny a doplněny, zejména takto:
 - pro plochy S podmínka splnění hygienických limitů hluku pro plochy Z.2,Z.7, Z.10 a P.3.
 - pro plochy golfu oprava-vypuštění ustanovení starého stavebního zákona.
 - doplňné regulativy ploch NL-plochy lesní.
 - prostorové podmínky v ploše Z.9 byly upraveny dle pokynu podmínku zprovoznění přivaděče vody pro využití nových zastavitelných ploch.
 - pro plochy TI bylo do nepřipustného využití zařazeno odstraňování odpadů a vypuštěno bydlení.
 - pro plochu P.3 byl do nepřipustného využití zařazen motoristický sport.
 - v plochách OS byl vypuštěn požadavek na EIA.
 - v plochách VL, kde bylo bydlení doplněno do nepřipustného využití.
 - VD.5 bylo vyřazeno z VPS a vedení komunikace bylo upraveno dle pozemků KN.
 - Do ploch smíšených obytných byly doplněny pozemky parc. č. 153/35, 42/1 Kamýk a 156/377 Velké Přílepy.
- Vedení cyklostezek bylo upraveno dle požadavků.
 - V rámci ploch NZ byla vymezena plocha NZ.1 určená pro zahradnictví se specifickým přípustným využitím (manipulační plochy, stavby a zařízení nezbytné pro provoz zahradnictví pouze v ploše NZ.1
- Pro plochy VZ bylo doplněno přípustné využití „kompostárna“
- Autobusové zastávky byly posunuty na obecní pozemky.
- Rozsah plochy přestavby P.3 byl zmenšen dle mapy KN a požadavků vlastníků.
 - Přípustnost sakrální stavby v ploše ZV1 byla nahrazena dle požadavku stavbou vyhlídkovou
 - pásmo pro údržbu potoka 6 m bylo doplněno do koordinačního výkresu i do textové části.
 - Pojmy z kapitoly F byly částečně přesunuty do odůvodnění.
 - Pozemky p.č. 36/3, 171/40, 171/41, 171/42 a 171/43 Kamýk byly vyjmuty ze zastavitelných ploch.
 - Do textu byly doplněny údaje o potoku, lesní a orné půdě.
 - V textu byl upraven popis polohy špejcharu.
 - Byla aktualizována výměra všech ploch upravovaných ploch po společném jednání.
 - Vedení biokoridoru LBK9 bylo po zrušení plochy Z.1 a zredukování plochy Z.2 upraveno tak aby lemovalo zastavěné a zastavitelné území obce v těsné návaznosti.
 - Do výkresů bylo upraveno vedení stávajících inženýrských sítí v zastavěném území, přesto vzhledem k měřítku a rozlišovací schopnosti Územního plánu zůstává pouze orientační.
 - V zastavěném území obce bylo vypuštěno ochranné pásmo komunikací.
 - Byla zapracována návrhová plocha TI pro rozšíření ČOV (Z.13).
 - U plochy Z.11 (u areálu Bláha) byla rozšířena plocha PV pro kruhovou křižovatku.

- Zastavěné území bylo aktualizováno dle stavu KN.
 - Na parcele č. 28/1 byla vyznačena komunikace.
 - Do VPS bylo doplněno prodloužení WT1 k hranici obce (pro rozšíření a úpravy vodovodního řadu), doplněna plocha pro rozšíření ČOV, z VPS byla vypuštěna komunikace VD.5.
 - Do záborů ZPF byly doplněny zábory pro plochy golfu, vyjmutí pozemků z PUPFL je navrženo při ulici Kladenská v části pozemku 153/1. Plocha je zanesena jako NS návrh, jelikož dlouhodobě neslouží k plnění funkce lesa.
 - Pozemek 184/10 byl přeřazen z ploch ZV do ploch NS.
 - do grafické části byly doplněny stávající cesty dle pokynů
- Textová i grafická část byla upravena a doplněna v souladu s pokyny pořizovatele.

E.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY POŘIZOVATELE A DODATEČNÝMI POKYNY URČENÉHO ZASTUPITELE K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Návrh ÚP byl upraven v souladu s pokyny pořizovatele po veřejném projednání. Úpravy se týkaly zejména těchto bodů:

Jako součást úprav (bod pokynů VP*43) byla nejprve provedena **konverze Návrhu ÚP do formátu Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1.7.2024** (dále v textu označeno zkráceně jako „Standard“). Tyto „technické úpravy“ jsou stručně popsány níže, na jejich podkladě byly dále provedeny úpravy návrhu ÚP dle Pokynů pořizovatele a dodatečných pokynů určeného zastupitele pro opakované veřejné projednání. Konkrétně se jedná o tyto úpravy grafické a textové části ÚP: **Úprava značení ploch s rozdílným způsobem využití**

RZV

Původní značení	Původní název	Nové značení	Nový název
S	<i>Plochy smíšené obytné</i>	SM	Smíšené obytné městské
OV	<i>Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura</i>	OV	Občanské vybavení veřejné
OV-C	<i>Plochy občanského vybavení centrum</i>	OV.C	Občanské vybavení veřejné – centrum (s indexem - centrum)
OM	<i>Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední</i>	OK	Občanské vybavení komerční
OS	<i>Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení</i>	OS	Občanské vybavení sport
OH	<i>Plochy občanského vybavení – hřbitovy</i>	OH	Občanské vybavení hřbitovy
TI	<i>Plochy technické infrastruktury</i>	TU	Technická infrastruktura všeobecná
VL	<i>Plochy výroby a skladování – lehký průmysl</i>	VL	Výroba lehká
VZ	<i>Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba</i>	VZ	Výroba zemědělská a lesnická
XV	<i>Plochy specifické – věznice</i>	XZ	Specifické zvláštního určení – věznice
PV	<i>Plochy veřejných prostranství</i>	PU	Veřejná prostranství všeobecná
DS	<i>Plochy dopravní infrastruktury – silniční</i>	DS	Doprava silniční
NG	<i>Plochy pro golf</i>	MX	Smíšené krajinné jiné – plochy pro golf
ZV	<i>Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň</i>	ZP	Zeleň parková a parkově upravená
ZS	<i>Plochy zeleně soukromé a vyhrazené</i>	ZZ	Zeleň zahradní a sadová
W	<i>Plochy vodní a vodohospodářské</i>	WT	Vodní a vodních toků
NS	<i>Plochy smíšené nezastavěného území</i>	MU	Smíšené krajinné všeobecné
NZ	<i>Plochy zemědělské</i>	AP	Pole a trvalé travní porosty
NP	<i>Plochy přírodní</i>	NU	Přírodní všeobecné
NL	<i>Plochy lesní</i>	LU	Lesní všeobecné

- Funkční plochy s indexem formátu S3, ZV1 a NZ1 byly převedeny do formátu **SM.3, ZP.1 a AP.1**.
- **Zastavitelné plochy, plochy transformace a plochy změn v krajině:** Značení formátu Z1, P1 a K1 bylo převedeno na formát **Z.1, T.1 a K.1**.
- **ÚSES:** Značení formátu LBK 9 bylo převedeno na formát **LBK.9**.
- **VPS:** Značení formátu WD1, WU1 a WT1 bylo převedeno na formát **VD.1, VU.1 a VT.1**. Označení ploch s možností uplatnění předkupního práva bylo upraveno na PO.2 a PO.3 pro občanskou vybavenost, PP.4 a PP.5 bylo ponecháno pro veřejná prostranství a PT.6 bylo označeno pro technickou infrastrukturu. Číselné označení z původního značení formátu PP1 až PP6 bylo zachováno.
- **Územní studie a regulační plány:** Značení formátu US-1, RP-1 a další značení stejných prvků bylo sjednoceno a převedeno na formát **US.1 a RP.1**.
- **Textová část:** Byla vložena kapitola M) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech, do které byly vloženy některé pojmy z kapitoly F. Názvy kapitol textové části byly uvedeny do souladu s legislativou. Zadání regulačního plánu bylo vyřazeno z pozice přílohy a vloženo do kapitoly K. *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9.*

VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ POŘIZOVATELE (VP*x) K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚP PRO OVP ZE DNE 7.3.2024:

- VP*1.** V textové a grafické části odůvodnění návrhu ÚP byl **okomentován a vyznačen** průběh, rozsah a míra dotčení zájmového území Armády ČR (Ministerstva obrany ČR), jevu 103 (letecká stavba včetně ochranných pásem) jako limitu využití území.
- VP*2.** Využití pozemku parc. č. 203/5, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, bylo **změněno** v návrhu ÚP ze stabilizované plochy občanského vybavení (OV-stav) **na nově definovanou stabilizovanou plochu zeleně zahradní a sadové (ZZ- stav)**, jejíž podmínky využití byly stanoveny v kapitole F „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části návrhu ÚP.
- VP*3.** **Výkres č. 3** „Výkres dopravní a technické infrastruktury“ grafické části návrhu ÚP byl zrušen. Některé jevy odpovídající charakteru **výkresu č. 2** „Hlavní výkres“ návrhu ÚP byly do něj přerazeny.
- VP*4.** Návrhem ÚP **vymezená** veřejně prospěšná stavba **WD3** „Místní sběrná komunikace, procházející areálem věznice“ společně s veřejně prospěšnou stavbou s předkupním právem **PP1** „Plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)“ byla **z návrhu ÚP vypuštěna**.
- VP*5.** Podmínka zpracování **územní studie US-9** pro rozhodování o změnách v území **plochy S2** byla z návrhu ÚP **vypuštěna**.
- VP*6.** Využití pozemku parc. č. 16/1, k. ú. Velké Přílepy, jako plochy smíšené obytné (**S2-návrh**) dle návrhu ÚP, bylo **změněno** na plochu občanského vybavení – sport (**OS-návrh**).
- VP*7.** **Vymezení veřejně prospěšné stavby občanské vybavenosti PO.2 (PP2 před konverzí)** – občanská vybavenost veřejná (OV), s preferencí pro ubytování seniorů, autobusová zastávka **ve výkresu č. 3** „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“ grafické části návrhu ÚP bylo **opraveno dle vymezení plochy přestavby P.2**.
- VP*8.** Pozemek **parc. č. 200/1**, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, **byl celý zařazen** do stabilizované plochy občanského vybavení – sport (OS-stav).
- VP*9.** V subkapitole D.3.3.2 textové části návrhu ÚP bylo **změněno umístění vodní nádrže** z pozemku parc. č. 36/3, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, na pozemky parc. č. 51/11 a 51/12, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, a **její název byl změněn** z „požární“ na „víceúčelovou vodní nádrž“.
- VP*10.** **Grafická značka cyklotrasy 0077 „Praha, Dejvice – Okoř“ je nově vedeno středem polní cesty z Velkých Přílep do Statenic**, tj. středem pozemku parc. č. 240, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep.

- VP*11.** Lokální biokoridor L BK.11 na pozemku **parc. č. 120/1**, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, byl vymezen jako návrhový v souladu s jeho vymezením jako plochy změny v krajině K7 v návrhu ÚP pro veřejné projednání.
- VP*12.** Zastavitelná plocha **Z.9** vymezená návrhem ÚP jako plocha občanského vybavení – sport (OS-návrh) **byla uvedena do souladu se změnou č. 3 ÚPnSÚ Velké Přílepy** vypuštěním specifických regulativů pro plochu Z.9.
- VP*13.** Z návrhu ÚP **bylo vypuštěno vymezení pěšího propojení** mezi ulicí Kladenskou a dětským hřištěm Na Parcelách v části přes pozemek **parc. č. st. 13/3**, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, jako **veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury WD6** „Pěší cesta propojující ulici Kladenskou s parkem“.
- VP*14.** Lokální biokoridor **ÚSES L BK.9** byl **zúžen** na minimální šířku požadovanou Metodikou MŽP k vymezení ÚSES tak, aby byl minimalizován zásah do práv na míru nezbytnou vlastníkům pozemků parc.č. 32/1, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7, 32/8, 32/9, 32/13, 32/14, 32/15, 31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 182/6, 182/7, 182/266 a st. 578, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep.
- VP*15.** Podmínka zpracování územní studie US-2 Kamýk u Velkých Přílep – centrum **byla z návrhu ÚP vypuštěna a byla nahrazena specifickou plochou smíšenou obytnou SM.3-stav**, pro kterou byly v odstavci F.3.1 „plochy smíšené obytné“ textové části návrhu ÚP stanoveny podmínky – max. 2NP + podkroví, využití plochy pro domy s občanskou vybaveností, byty s pečovatelskou službou, domy pro seniory.
- VP*16.** Návrhem ÚP **chybně vymezená neexistující stabilizovaná plocha veřejného prostranství (PV-stav)** mezi ulicemi Haškova a Boženy Němcové byla **vypuštěna a nahrazena** na pozemcích **parc. č. 192/1, 192/2, 192/3, 192/4, 192/5 a 192/6**, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, stabilizovanou plochou smíšenou obytnou (**SM-stav**) a na pozemcích **parc. č. 36/19, 187/1, 188/1, 189/1, 191, 263/1**, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, stabilizovanou plochou veřejné zeleně (**ZP-stav**).
- VP*17.** Urbanistická koncepce návrhu ÚP **byla přepracována** v souvislosti se zachováním vazební věznice Velké Přílepy, a z toho plynoucí změny ve využití plochy areálu věznice i navazujících zastavitelných ploch Z.10 a Z.11, včetně podmínek pro pořízení územní studie US.5 „Velké Přílepy – K Tursku“, která byla vypuštěna a část území vymezena s podmínkou regulačního plánu **RP.5**. Řešení území je uvedeno do souladu s **územní studií „lokalita K Tursku“** schválené k použití dne 22. dubna 2015 a z **vydaného územního rozhodnutí** na část zastavitelné plochy Z.10.
- VP*18.** Návrhem ÚP vymezený **koridor nadmístní dopravní stavby DS-K** s překryvnou funkcí pro vedení aglomeračního okruhu vymezeného v ZÚR Středočeského kraje, veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury D057 „**Koridor silnice II/101 a II/240: úsek Tuchoměřice (R7) – Tursko**“ **nebyl vypuštěn v souladu s pokynem** z důvodu opětovného zařazení stavby D057 do ZÚR Středočeského kraje Aktualizací č. 3. Do ÚP byl dle ZÚR zařazen koridor stavby D057 jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace CNZ.D057.
- VP*19.** Podmínky využití plochy smíšené obytné městské (SM) stanovené kapitolou F „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části návrhu ÚP byl **doplněn v podmínkách přípustného využití** o novou odrážku „– **drobné vodní plochy**“.
- VP*20.** Pozemek **parc. č. 36/3**, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep **byl zařazen** do nově definované plochy **zeleň – zahrady a sady (ZZ)**, pro kterou byly stanoveny regulativy umožňující oplocení plochy.
- VP*21.** Využití pozemku **parc. č. 51/1**, k. ú. Velké Přílepy, bylo zachováno dle návrhu ÚP jako **stabilizovaná plocha zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP-stav)**, s tím, že **nově oddělený pozemek parc. č. 51/1 dle Přílohy č. 3** námitky pod poř. č. 21a k veřejnému projednání, byl v návrhu ÚP vymezen jako **stabilizovaná plocha smíšená obytná městská (SM-stav)**.
- VP*22.** Pozemek **parc. č. 173/251** byl **začleněn do zastavitelné plochy Z.7** s využitím jako návrhová plocha občanské vybavení komerční (OK-návrh) **s podmínkou zpracování územní studie US.7 Velké Přílepy** – jih. Vzhledem k zajištění logického členění plochy Z.7 byly do funkce OK převedeny i ostatní plochy ZP z plochy Z.7. Do podmínek územní studie US.7 byla

doplněna podmínka odclonění ploch OK od stávajících i navržených obytných ploch pásem zeleně.

Plocha Z.7 byla zcela vypuštěna na základě doplňujícího pokynu určeného zastupitele.

VP*23. Z plochy s podmínkou zpracování **územní studie US.3** Kamýk u Velkých Přílep – U hájnice **byly vypuštěny pozemky ulice Statenická parc. č. 268/1 a 268/2**, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, ostatní pozemky parc. č. 150/6, 150/32 a st. 128/2, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, byly v ploše US.3 ponechány a současně s tím **bylo o tyto pozemky upraveno vymezení plochy přestavby P.3** v návrhové ploše občanského vybavení – sport (OS-návrh) tak, že se vymezení plochy přestavby P.3 shoduje s plochou územní studie US.3. **Při zpracování návrhu ÚP bylo respektováno** již vydané územní rozhodnutí a stavební povolení, zejména na pozemky **parc. č. 150/31 a st. 128/1**.

VP*24. Stabilizovaná **plocha výroba lehká (VL-stav)**, vymezenou návrhem ÚP na pozemku **parc. č. 150/4**, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, **byla nahrazena stabilizovanou plochou smíšeného nezastavěného území všeobecného (MU-stav)** s úpravou vymezení zastavěného území v grafické části návrhu ÚP.

VP*25. Z grafické části návrhu ÚP **byly vypuštěny všechny cyklotrasy a turistické trasy**. Tento jev v území **byl ponechán ve výkresu č. OD-1 „Koordinační výkres“** grafické části odůvodnění návrhu ÚP.

VP*26. **VP*26.** Podmínky využití plochy smíšené obytné městské (SM) stanovené kapitolou F „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části návrhu ÚP **byly doplněny v podmínkách přípustného využití o novou odrážku „– pozemky staveb pro zemědělství, které tvoří s pozemky staveb pro bydlení jeden hospodářský celek (zemědělská usedlost), nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nezvyšují dopravní zátěž v území“.**

VP*27. Zásah do práv na míru nezbytnou vlastníka pozemku **parc. č. 226/11**, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, **byl omezen úpravou parametrů lokálního biocentra LBC. VKP 19**. Plochy na pozemku **parc. č. 226/11**, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, byly z biocentra vypuštěny a **zařazeny do stabilizované plochy zemědělské (NZ-stav)**. Na jihovýchodním cípu pozemku **nevyužívaném pro zemědělskou činnost** byla ponechána drobná část návrhu biocentra s funkcí NU-návrh nezbytná pro zachování kontinuity biocentra na navazující návrhovou část v ploše změny v krajině K2.b. Pro zajištění dostatečných parametrů biocentra byla upravena hranice návrhové části biocentra na celou plochu K2.b a ta byla rozšířena na úkor plochy K.5a. Rozsah ploch s funkcí NU-návrh zůstal zachován. Při prověřování parametrů prvků územního systému ekologické stability bylo **postupováno podle Metodiky MŽP k vymezení ÚSES** tak, aby jednotlivé skladebné prvky dosahovaly pro zajištění jejich funkčnosti minimálních rozměrů.

VP*28. Stabilizovaná **plocha smíšeného nezastavěného území všeobecného (MU-stav)**, vymezená návrhem ÚP na pozemku **parc. č. 184/10**, k. ú. Velké Přílepy, **byla zrušena**. Pozemek parc. č. 184/10 **byl začleněn do zastavitelné plochy Z.7** s využitím jako návrhová **plocha smíšená obytná městská (SM-návrh)** s podmínkou zpracování **územní studie US.7 Velké Přílepy – jih**. Do podmínek územní studie US.7 byla doplněna podmínka odclonění ploch OK od stávajících i navržených obytných ploch pásem zeleně.

VP*29. Výkres č. 3 „**Výkres dopravní a technické infrastruktury**“ **byl z grafické části návrhu ÚP vypuštěn**. Část jevů z výkresu byla přeřazena do výkresu č. 2 „Hlavní výkres“.

VP*30. Podmínky využití plochy smíšené obytné městské (SM) stanovené kapitolou F „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části návrhu ÚP **byly doplněny v podmínkách přípustného využití o novou odrážku „– nepodnikatelský chov domácích zvířat, nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení“.**

VP*31. Využití pozemku **parc. č. st. 47**, k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, s rodinným domem čp. 48, **bylo změněno** v návrhu ÚP z plochy občanské vybavení veřejné (OV-stav) **na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou městskou (SM-stav)**.

VP*32. Lokality **K.4a a K.4b** ploch pro golf – změny v krajině **byly z návrhu ÚP vypuštěny a zařazeny do funkce AP-stav**.

- VP*33.** V podmínkách prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu subkapitoly F.3.1 plochy smíšené obytné textové části návrhu ÚP **byly vypuštěny odkazy na plochy S1 a S2** v souladu s vypuštěním plochy S1, v rámci uvedení ÚP do souladu se změnou č. 4 ÚPnSÚ Velké Přílepy, a s vypuštěním plochy S2 v rámci pokynu VP*6 (viz výše).
- VP*34.** Číselné označení ploch a lokalit bylo **použito ve stejném formátu**, jak v textové části, tak i v grafické části v souladu s konverzí do jednotného Standardu (viz výše a bod VP*43), tzn. byl všude použit formát „VD.6“.
- VP*35.** **Plochám veřejná prostranství všeobecná (PU)** byla přiřazena barva dle jednotného Standardu (viz výše).
- VP*36.** Všechny navrhované, nefunkční, prvky územního systému ekologické stability, byly vymezeny jako **veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění** v souladu s § 43 a § 170 stavebního zákona.
- VP*37.** **Výkres č. OD.2 „Širší vztahy“** byl **aktualizován** s použitím úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 16. aktualizaci.
- VP*38.** V podmínkách využití **plochy veřejná prostranství všeobecná (PU)** byla stanovena jako podmínka prostorového uspořádání **minimální šíři veřejného prostranství**, jehož součástí je pozemní komunikace.
- VP*39.** **Vymezení ploch zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)** bylo revidováno a uvedeno do souladu se stavem v území zařazením některých soukromých pozemků zjevně nesloužících jako veřejná zeleň do funkce zeleň – zahrady a sady (ZZ).
- VP*40.** V případě **plochy OS1** v ploše přestavby P3 se jedná o pozůstatek návrhu ÚP pro společné jednání, který byl v průběhu navazujících úprav a jednání vypuštěn. V upraveném návrhu ÚP po veřejném projednání se plocha OS1 nevyskytuje v grafické ani textové části.
- VP*41.** V textové části odůvodnění byl uveden **obsah grafické části odůvodnění**.
- VP*42.** K textové části odůvodnění návrhu ÚP bylo připojeno „**Vyhodnocení veřejného projednání návrhu územního plánu Velkých Přílep**“ a „**Pokyny pro podstatnou úpravu návrhu územního plánu Velkých Přílep po veřejném projednání**“.
- VP*43.** V rámci podstatných úprav návrhu ÚP Velkých Přílep byla provedena konverze návrhu ÚP do **jednotného standardu územně plánovací dokumentace** podle § 20a stavebního zákona a prováděcích právních předpisů. Podrobný popis provedených změn viz začátek kapitoly B5.
- VP*44.** **Návrhu ÚP** byl zpracován v souladu s § 43 stavebního zákona a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 500/2006 Sb.**“), zejména pak v souladu s přílohou č. 7 „**Náležitosti obsahu územního plánu**“.
- VP*45.** **Struktura textové části návrhu ÚP** byla uvedena do souladu s odstavci 1 a 2 části I Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část byla upravena tak, aby měla **legislativní členění** – tzn. **každá věta má přiřazenu svou adresu** (článek, písmeno, bod). Používání budoucích časů či tvary slova „návrh“. ÚP ve výroku byly nahrazeny pojmy vymezuje a stanovuje, určuje. **Popisy stavu nebo řešení** byly rovněž vypuštěny.
- VP*46.** **Struktura textové části odůvodnění návrhu ÚP** byla uvedena do souladu s Přílohou č.8 k zákonu č.283/2021 Sb
- VP*47.** Pro zpracování grafické části návrhu ÚP byly použity **aktuální mapové podklady a údaje o území** z územně analytických podkladů zpracovaných úřadem územního plánování Městského úřadu Černošice s přesahem na území sousedních obcí. U použité katastrální mapy bylo uvedeno **datum platnosti a byla ponechána místopisná označení, včetně parcelních čísel**. Vymezení zastavěného území podle § 58 stavebního zákona **bylo aktualizováno** k datu zpracování návrhu ÚP.
- VP*48.** **Struktura a obsah grafické části návrhu ÚP** byly uvedeny do souladu s Přílohou č.8 k zákonu č.283/2021 Sb

VP*49. Elektronická podoba návrhu ÚP, tj. jeho **identická** podoba k tištěné dokumentaci, včetně obsahu dokumentace, byla zpracována ve vektorových PDF, umožňující přiblížení bez ztráty čitelnosti.

VP*50. Návrh ÚP byl při zpracování **průběžně konzultován** a před předáním objednateli, obci Velké Přílepy, byl **předložený** pořizovateli v elektronické verzi **ke kontrole jeho úplnosti a souladu s Pokyny**.

VP*51. Byl opraveny chyby ve věci kanalizace uvedením reálného stavu kanalizace v grafické a textové části odůvodnění.

VP*52. Textová část odůvodnění byla doplněna o seznam všech úprav textové a grafické části návrhu ÚP Velkých Přílep, včetně technických úprav spojených s konverzí, provedených oproti návrhu Velkých Přílep z 04/2017.

VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ DODATEČNÝCH POKYNŮ URČENÉHO ZASTUPITELE (D-VP2*x) K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚP PRO OVP ZE DNE 21.5.2025

V textové a grafické části ÚP byly následně splněny také tyto doplňující pokyny určeného zastupitele:

D-VP2*1. zanést požadavky ZÚR SK (platné aktualizace - předpoklad vč. 16. aktualizace ze 14.8.2024)

D-VP2*2. zrušení VD4

D-VP2*3. VD2 - změna trasy a typu křižovek VD2 dle projektového řešení Ing. Pacáka- Realizace nové podoby „vnitřního severního“ okruhu obce.

D-VP2*4. autobusová zastávka u rybníka už je realizovaná

D-VP2*5. 182/55 KÚ Kamýk, umožnit parkovací stání

D-VP2*6. u ploch Z6a, Z6b - zrušit požadavek regulačního plánu, pro plochy P4, Z2, Z5, Z11 a SM3 požadavek RP zavést (a stanovit podmínky do zadání):

P4 - centrální oblast obce, prostorová a dopravní koordinace (prostup územím)

Z2 - prostorová a dopravní koordinace

Z5 - krajinný ráz, prostorová a dopravní koordinace, environmentální hledisko

Z11 -prostorová a dopravní koordinace

SM.3 – STATEK- historické hodnoty, dopravní koordinace, možno rozšířit rozsah na původní historické jádro, regulace bude upřesněna v průběhu projekčních prací

D-VP2*7. upřesnit a aktualizovat Podmínky prostorového uspořádání “v zastavěném území bude určen v územním a stavebním řízení, a to i pro změny staveb”

D-VP2*8. zrušení Z7 (současně v souvislosti s vypuštěním jediné plochy OK také vypuštění způsobu využití OK z územního plánu), Z8

D-VP2*9. redukce PP.5 - zvětšit zahradu školky

D-VP2*10. kontrola výměr a grafického zobrazení zastavitelných ploch dle stávajícího územního plánu vč. jeho změn ÚP č.1-5 - Neodpovídá 93/20 kú VP, možná ani 93/15, umožnit rozšířit areál “Bláha” dle nyní zobrazeného, pokud doloží souhlas s vyjmutím ze ZPF

D-VP2*11. více interakčních prvků ve spojení s pěší propojení s okolními obcemi, např. nad Z5 - cesta do Úholiček, kolem Hajnice, do Státnic

D-VP2*12. rozšíření sportovních ploch v centru obce i na parcely 200/5 a 182/55 (součást bodu 5)

D-VP2*13. stávající občanská vybavenost st. 16/1, st.16/2, KÚ Velké Přílepy a st.175, 53/2 KÚ Kamýk – nyní v návrhu jako smíšené obytné plochy městské, požadavek zachování stávajícího stavu jako občanské vybavení (tj. dle platného ÚP)

D-VP2*14. změna požadavků parametrů na zástavbu SM:
650m² / 1byt. jednotka

800m² / 2byt. jednotky
1200m² / 3byt. jednotky
900m²(450m² jedna parcela) / dvojdomy/ celkem 2 byt. jednotky platí i pro případ vejmínek včetně

koeficient zeleně min.50% pokud stávající stav nepožaduje jinak

D-VP2*14. povinnost uzavřít plánovací smlouvu ve všech rozvojových územích (Z)

D-VP2*15. aktualizovat rozsah ZZ dle skutečnosti 203/5 KÚ Kamýk

D-VP2*16. upravit kapacity i pravidla prostorového uspořádání dle změny ÚP č.5 (v rozsahu plochy změny)

D-VP2*17. přenést požadavky na vyjmutí pozemku (K.4a, K.4b) ze ZPF, dle podmínek stávajícího územního plánu (Změna ÚP Č.3). V případě změn legislativy od vydání změny pak nastavit míru tak, aby byly hodnotově srovnatelné. Požadavek obce je ponechání ploch golfu a navrhnout stejné (výměrou) plochy jako je nyní definuje stávající územní plán.

– Na základě pokynu byla upravena dokumentace ÚP s ponecháním návrhů ploch golfu v plochách změn v krajině K.4a a K.4b v přesném rozsahu dle změny č.3 ÚP. Pořizovatel předložil žádost o přehodnocení stanoviska orgánu ochrany ZPF spolu s přepracovaným návrhem územního plánu Velké Přílepy pro opakované veřejné projednání (10/2025). K návrhu vymezení ploch golfu vydal orgán ochrany ZPF opětovně nesouhlasné stanovisko č. j. 174910/2025/KUSK s odůvodněním: *Skutečnost, že jsou plochy golfu přebírány z předchozí územně plánovací dokumentace, není sama o sobě důvodem pro jejich odsouhlasení i v nynějším odlišném právním prostředí (oproti době vydání předchozí ÚPD). Plochy změn v krajině K.4a a K.4b nebyly na základě odmítavého stanoviska orgánu ochrany ZPF do ÚP zařazeny a byly vypuštěny v souladu s pokynem VP*32 Pokynů pořizovatele k úpravě návrhu ÚP pro OVP ze dne 7.3.2024*

D-VP2*18. Stanovit/vyhodnotit procentuální korekci základního počtu parkovacích stání, dle funkce, od 50 m² min. však 2 stání na jednu bytovou jednotku.

D-VP2*19. Pěší průchod SM3 od lávky ke Špejcharu

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Z projednaného Zadání **nevyplýnul požadavek na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj**. Rozvoj bydlení (s výjimkou záborů ZPF) lze považovat za nekonfliktní, bez významného vlivu na NATURU 2000 a předmět jeho ochrany.

Do regulativů ploch pro golf (MX) byly v souladu se Zadáním převzaty a zohledněny podmínky závěrů SEA z dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, která byla součástí změny č.3 ÚPnSÚ Velké Přílepy, tj. že v rámci projektové přípravy území je nutné vypracovat:

– akustickou studii pro fázi výstavby i provozu, včetně návrhu protihlukových opatření
– komplexní posouzení dopravního řešení celého golfového areálu v rámci EIA
– rozptylovou studii pro fázi výstavby i provozu, včetně návrhu ochranných opatření
– terénní úpravy realizovat tak, aby nedocházelo k významnějším modelacím terénu s výraznými výškovými členitostmi cizorodě se uplatňující v krajině scéně.
– plán rekultivace nutný k dočasnému vynětí ze ZPF
– V „hraniční zóně“ s prvky ÚSES musí být zvolen režim ošetřování porostu, který nebude rušit funkci biocentra.
– v případě zásahu do biotopu pole lemovaného alejí dřevin je nutné provádět skryvku terénu v mimoreprodukční období a přezimování ještěřky obecné (*Lacerta agilis*), tzn. pouze v měsících srpen a září

~~v co největší míře zachovat polní cestu se starou ovocnou alejí (LBK.11), kde se koncentruje několik významných druhů (*Cicindela campestris*, *Oxythyrea funesta*, *Criteus criteus*)~~

Územní plán respektuje stávající prvky, které přispívají ke kvalitnímu životnímu prostředí:

~~Identifikuje a zachovává veřejnou zeleň v obci (ZP, OH)~~

~~rozpracovává ÚSES do měřítka ÚP, zachovává přírodně cenné plochy a stabilizuje jejich stávající využití~~

~~respektuje veškeré prvky, které jsou předmětem ochrany přírody a krajiny, zachovává plochy přírodního charakteru mimo zastavěné území, jež zároveň tvoří klíčovou složku krajinného rázu (MU, NU)~~

Soudržnost společenství obyvatel území může územní plán ovlivnit jen do určité míry, neboť ta vzniká především jako výsledek sociálních procesů. Základem je udržet obyvatele v území a umožnit realizaci větší části jimi preferovaných činností. Dalším bodem je kultivovat identitu místa a umožnit tak identifikaci obyvatel a místa.

~~v obci jsou vymezeny plochy pro většinu každodenních činností (bydlení, práce, veřejná infrastruktura, obchody a služby, rekreace), které jsou základním předpokladem pro udržení obyvatel v obci po větší část dne~~

~~ÚP koncepčně vymezuje a chrání veřejná prostranství, které umožňují každodenní setkávání obyvatel a podporují znalost sousedů, vytváří předpoklad pro vytvoření centra obce stanovením podmínky zpracování regulačního plánu RP.1~~

~~je podporováno zachování stávajících hodnot v území~~

Závěry SEA ke změně č.3 ÚPnSÚ jsou respektovány, podmínky byly převzaty do regulativů ploch s rozdílným způsobem využití.

Zhodnocení vlivů navrhovaných variant politiky územně plánovací dokumentace

Vlivy realizace územního plánu byly vyhodnoceny ve většině případů jako příznivé či nevýznamné až s nulovým vlivem.

Příznivý dopad mají vlivy na vody, faunu, flóru, ekosystémy, prvky ÚSES a vlivu na krajinný ráz.

Jako nevýznamné až nulové byly vyhodnoceny vlivy na hluk, znečištění ovzduší, zdraví obyvatelstva a zásahy do VKP, ZCHÚ a lokalit NATURA 2000.

Nepříznivé byly identifikovány vlivy spojené s dopravní obslužností obce (mírné navýšení intenzity dopravy změnou funkční naplně posuzovaných ploch), vliv na půdy (zábor kvalitní půdy ZPE I. třídy BPEJ) a vlivy na kulturní a archeologické památky (při realizaci předkládaného záměru nedojde k narušení kulturních památek, v území je však možný výskyt archeologických nálezů).

Negativní vlivy jsou dané trendem rozvoje obce a vyváženy veřejně prospěšným zájmem.

Z hlediska vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatel je daná koncepce akceptovatelná.

Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů záměru na životní prostředí včetně povinností a podmínek pro sledování a rozbor vlivů na životní prostředí

V předmětné koncepci byl posouzen obecný rámec možných dopadů aktivit navrhovaných v rámci jednotlivých funkčních ploch. Konkrétní záměry na vybraných plochách územního plánu, které svou kapacitou naplňují parametry dané v příloze 1 zákona č. 100/2001 Sb., bude potřeba posoudit v rámci procesu EIA, ostatní v samostatných správních řízeních (ÚR, SP).

Přehled navrhovaných opatření:

Doprava a infrastruktura

- 1) Respektovat ochranná pásma inženýrských sítí a komunikací.*
- 2) Provádění zemních prací a zřizování staveb v ochranném pásmu vysokého napětí je možné pouze se souhlasem vlastníka těchto zařízení.*
- 3) V případě provádění staveb dle zákona č. 183/2006 Sb. Vyžadující povolení nebo ohlášení stavebního úřadu a provádění terénních úprav, jimiž by se úroveň terénu snížila nebo zvýšila ve vztahu k niveletě vozovky lze jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem.*
- 4) Provést komplexní posouzení dopravního řešení golfového hřiště na lokalitě č. 2, resp. celý golfový areál (k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, k. ú. Statenice) v rámci EIA.*
- 5) Výstavba v lokalitě č. 1 a 4 je podmíněna navýšením kapacity ČOV.*

Hluk

- Pro golfové hřiště na lokalitě č. 2, resp. celý golfový areál (k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, k. ú. Statenice) je nutné vypracovat Akustickou studii pro fázi výstavby i provozu, včetně návrhu protihlukových opatření.*
- U záměrů na lokalitách 1 a 4 provést obecné posouzení z hlediska vlivu na akustickou situaci.*
- Na lokalitách, které jsou určeny k bytové zástavbě zajistit, aby zatížení hlukem nepřesahovalo hygienické limity dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.*
- Hlučné stavební práce v oblastech, kde je v blízkosti obytná zástavba soustředit pouze do doby, kdy je pravděpodobné zasažení minimálního počtu obyvatel nadměrným hlukem, tzn. V pracovní dny mezi 8 a 14 hodinou.*

Ovzduší

- Pro golfové hřiště na lokalitě č. 2, resp. celý golfový areál (k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, k. ú. Statenice) je nutné vypracovat Rozptylovou studii pro fázi výstavby i provozu, včetně návrhu ochranných opatření.*
- U záměrů na lokalitách 1 a 4 provést obecné posouzení z hlediska vlivu na znečištění ovzduší.*
- Pro vytápění staveb na lokalitě č. 1 a 4 se nedoporučuje využití fosilních paliv.*

- Pro zamezení šíření zvýšené sekundární prašnosti v době výstavby záměrů provádět čištění komunikací u výjezdů ze stavby
- Z důvodu omezení prašnosti při převážení sypkého materiálu zamezit úniku materiálu za jízdy (např. Použitím plachet na vozidlech).
- Pro zamezení šíření zvýšené sekundární prašnosti v době výstavby provádět čištění komunikací u výjezdů ze stavby. V letních měsících kropit vozovky.

Zdraví

Na územích určených pro výstavbu obytných domů provést průzkum (měření) radonového zatížení.

Proces výstavby technicky zajistit tak, aby maximálně omezoval možnost narušení faktorů pohody.

Územní systém ekologické stability

- Respektovat navržené prvky ÚSES.
- V „hraniční zóně“ LBC 14 musí být na straně lokality č. 2 zvolen režim ošetřování porostu, který nebude rušit funkci biocentra.
- 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.
- Při zásahu do IP dbát navržených opatření na ochranu fauny a flóry, zvláště pak chráněných druhů živočichů.

Fauna, flóra

Minimalizovat zásah 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.

V souladu s zákonem č. 114/1992 Sb. a § 8 Vyhlášky č. 395/1992 Sb. podat žádost o povolení ke kácení současně s doložením dendrologického průzkumu, ohodnocením dřevin, projektem sadyových úprav a situace vyznačení stromů, které se mají kácet.

Při stavební činnosti chránit stávající vegetační prvky. Stromy musí být před započatím stavby chráněny podle normy ČSN DIN 839061 (Ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech).

V rámci plánovaných vegetačních úprav preferovat autochtonní druhy dřevin a rostlin.

V co největší míře zachovat porosty jasanu ztepilého (*Fraxinus excelsior*) na lokalitě č. 4.

Na strmém svahu při západní hranici lokality č. 4 je možný výskyt ještěrky obecné (*Lacerta agilis*). V případě zásahu do tohoto biotopu je nutné provádět skryvku terénu v její mimoreprodukční období a přezimování, tzn. pouze v měsících srpen a září. To platí i v případě zásahu do biotopu pole lemovaného alejí dřevin na lokalitě č. 2.

Na lokalitě č. 2 provést výsadbu travních porostů, aby bylo umožněno zachování vhodného biotopu pro strnada lučního (*Miliaria calandra*).

V co největší míře zachovat polní cestu se starou ovocnou alejí (LBK 11), kde se vyvíjí, resp. žije několik významných druhů (*Cicindela campestris*, *Oxythyrea funesta*, *Criteus criteus*) a koncentruje jejich výskyt.

Krajinný ráz

- Neoplocovat golfové hřiště na lokalitě č. 2.
- Na lokalitě č. 2 citlivě realizovat terénní úpravy tak, aby nedocházelo k významnějším modelacím terénu s výraznými výškovými členitostmi cizorodě se uplatňující v krajinné scéně.
- Respektovat společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného a zastavitelného území daná ÚP. Doporučujeme používat zemité barvy korespondující s původní zástavbou. Nepřípusné jsou barvy výrazné a křiklavé.

Kulturní a archeologické památky

- Před zahájením výstavby na lokalitě č. 2 (fáze zemních prací) v dostatečném předstihu oznámit přípravu stavby Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území případný záchranný archeologický výzkum.

Zemědělský půdní fond (ZPF)

- K trvalému či dočasnému odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu je nutný souhlas příslušného orgánu státní správy dle ustanovení § 9 zákona č. 334/1992 Sb. v platném znění.
- V dalších fázích projektové dokumentace vypracovat plán rekultivace nutný k dočasnému vynětí ze ZPF na lokalitě č. 2.
- Z důvodů vyloučení rizika možného znečištění půd a podzemních vod úkapy ropných látek je nutné kontrolovat pravidelně stav dopravních a stavebních mechanismů při výstavbě jednotlivých záměrů.
- Postup a organizaci výstavby připravit 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.
- Před realizací projektů zajistit skryvku a odvoz ornice a její zpětné využití na vhodných lokalitách.

Voda a vodní toky

- ~~• Odvod maximálního množství neznečištěných srážkových vod řešit přirozeným vsakem do území.~~

Odpady

- ~~• Zajistit fungování systému sběru a separace odpadu v nově vymezených rozvojových územích.~~
- ~~• Likvidace, popř. recyklace odpadů, musí probíhat v souladu s právní úpravou a v souladu se schválenými postupy pro nakládání s odpady.~~

~~Na základě stávajících znalostí koncepce byla přijata obecná opatření eliminující případný negativní vliv na jednotlivé složky životního prostředí. Další opatření bude nutné přijmout v rámci samostatného správního řízení pro jednotlivé záměry, kde již budou známy konkrétní informace dané stavby.~~

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

V souladu se zadáním územního plánu Velkých Přílep není součástí územního plánu Velkých Přílep Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Životní prostředí (při respektování limitů a podmínek využití), nebude narušeno.

Cílem tohoto ÚP je kultivovat cílené prvky struktury osídlení do kvalitativně vyšší kategorie. Územní plán navrhuje kultivaci veřejných prostranství, a to zejména stanovením povinnosti zpracovat a projednat regulační plán centra.

Rozvojové plochy odpovídají (s částečným doplněním) vymezení v dřívějším Územním plánu sídelního útvaru, přičemž koncepce základního členění urbanizovaného území obce na jeho jednotlivé složky zůstává zachována.

Očekávané pozitivní vlivy ve vztahu k životnímu prostředí

Za jednoznačně pozitivní vliv předkládaného územního plánu lze považovat péči o centrum obce a vyřešení problematiky dopravy v tomto prostoru dostupným způsobem.

Pozitivní výsledek přinese založení severozápadního ochranného zeleného pásu.

Pozitivní výsledek přinese propracování struktury obytných ploch na severu a severozápadě obce, propojení silnice II/240 s III/24010 přiměřeně kapacitní komunikací podél severního диаметru obce.

Pozitivní výsledek přinese kultivace plochy veřejné zeleně zapojením do ploch centra obce i vytvoření cyklostezky podél Podmoráňského potoka.

Očekávané negativní vlivy ve vztahu k životnímu prostředí

Jediným zaznamenaným negativním vlivem, který lze s realizací územního plánu spojit, je zábor zemědělské půdy. Rozsah navrhovaného záboru však není významný a lze jej, s ohledem na celkový prospěch řešení ÚP, akceptovat.

Vlivy na obyvatelstvo

Posuzovaná změna územního plánu, resp. důsledky z ní plynoucí, je bez negativních vlivů na obyvatelstvo. Do území nebudou vneseny žádné aktivity, které by měly za následek obtěžování obyvatel hlukem, pachy, plynnými polutanty či představovaly bezpečnostní rizika.

Ovzduší

K posuzované koncepci je možno souhrnně konstatovat, že nezavdává příčiny k významnému zhoršení kvality ovzduší v území s dopadem na lidské zdraví. V případě realizace daného konkrétního záměru bude třeba v souladu se zákonem č. 86/2002 Sb. (zákon o ovzduší) vypracovat rozptylovou studii a posudek na zdroj.

Hluk

Ke koncepci ÚP je možno souhrnně konstatovat, že nezavdává příčiny k významnému zhoršení „hlukové“ situace v území s dopadem na lidské zdraví.

Voda

Vlivem naplnění změny územního plánu nehrozí nebezpečí zhoršení kvality povrchových a podzemních vod.

Jelikož při realizaci konkrétních investičních záměrů dle koncepce se předpokládá soulad s platnou legislativou, lze vyloučit negativní vlivy této koncepce na kvalitu povrchových či podzemních vod. Koncepce s sebou nenese žádné vlivy, které by mohly ovlivnit povrchový odtok či změnu říční sítě. Koncepce s sebou nenese žádné vlivy, které by mohly ovlivnit režim či vydatnost podzemních vod.

Geologie, nerostné suroviny a horninové prostředí

Koncepce s sebou nenese žádné vlivy, které by mohly ovlivnit horninové prostředí či zdroje nerostných surovin.

Archeologické a kulturní památky

Koncepce je bez jakýchkoliv výsledovatelných vlivů na kulturní památky. Zájmové území je třeba nicméně považovat za lokality s vysokou pravděpodobností archeologických nálezů. Při zemních pracích bude třeba respektovat příslušné paragrafy památkového zákona č. 20/1987 Sb. ve znění zákona č. 242/1992 Sb. Zejména se jedná o povinnost stavebníka oznámit záměr stavby v území s archeologickými nálezy a umožnit provedení záchranného výzkumu.

Fauna a flóra

Koncepce se přímo dotýká pouze území, která jsou biologicky málo hodnotná a kde lze dosledovat přítomnost pouze takových organismů, které vykazují širokou ekologickou valenci a vysokou míru tolerance k antropogenním vlivům.

Není předpoklad, že by naplněním koncepce mohlo dojít k ohrožení nějaké populace rostlinného či živočišného druhu.

S rozvojovými plochami uvnitř zájmového území nelze spojit trvalý výskyt populace žádného zvláště chráněného živočišného druhu. Povaha biotopů uvnitř rozvojových ploch nedává žádný předpoklad pro výskyt zvláště chráněných rostlinných druhů.

Krajinný ráz

V kontaktu s žádnou částí zájmovým územím ani v pohledově dotčeném okolí nelze definovat žádnou pozitivní krajinnou dominantu, která by vlivem naplnění územního plánu konkrétními záměry utrpěla. S územím nejsou svázány žádné významné kulturně historické události či památky hmotné ani nehmotné povahy, jejichž význam by mohl být realizací koncepce narušen.

Souhrnně lze konstatovat, že zájmové území je situováno do příměstské oblasti s velmi nízkou ekologickou stabilitou, kde dlouhodobé vlivy zemědělství a v poslední době i rozvoje bydlení silně dominují nad funkcemi ekostabilizačními. Posuzovaná koncepce nezavdává podnět k významně negativním vlivům na krajinný ráz resp. k významnému snížení estetických či přírodních hodnot krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona č. 114/92 Sb. v platném znění.

Územní systém ekologické stability a ochrana přírody

Územní plán resp. změny v něm obsažené se nedostávají do střetu s žádným zvláště chráněným územím, segmentem ÚSES, registrovaným VKP, či naturovým územím. Důsledkem jeho naplnění naopak bude posílení těchto krajinných segmentů.

Změny funkčního vymezení, jejichž důsledkem bude zábor území, mají být realizovány pouze na antropogenizovaných plochách s nízkým stupněm ekologické stability. Jedná se v naprosté většině o ornou půdu, jejíž ekologická stabilita je zanedbatelná.

Půda

Oproti stávajícímu územnímu plánu je navýšen zábor ZPF, a to pro plochy: smíšené obytné v rozsahu 9,61 ha, občanské vybavenosti a sportu 5,7 ha, dopravní infrastruktury 0,90 ha. Celkový rozsah záboru ze starého i nového ÚP dohromady 30,17 16,58 ha.

PUPFL se nacházejí pouze na malé ploše a slouží jako stávající komunikace na území Kamýku (pozemek č. 153/27), nebo se jedná o malý pozemek pod stávající účelovou komunikací a k němu přilehlý proužek pozemku bez návaznosti na větší lesní plochu

(pozemky č. 153/15, 268/6, výměra 0,02 ha). ÚP navrhuje tyto plochy vyjmout z PUPFL (rozsah záboru = 0,28 ha).

Závěr

Je možno konstatovat, že předkládaná koncepce nedává při dodržování platné legislativy poklad pro vznik významně negativních vlivů na zdraví obyvatelstva či životní prostředí.

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Bude doplněno.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

I.1. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

I.1.1. ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Územní plán řeší celé správní území obce Velké Přílepy. Území obce se rozkládá na dvou katastrálních územích, a to k.ú. Velké Přílepy a k.ú. Kamýk u Velkých Přílep.

kód KÚ	název KÚ	výměra	kód obce	název obce	název kraje
779369	Velké Přílepy	568 ha	539813	Velké Přílepy	Středočeský kraj
779351	Kamýk u Velkých Přílep				

Velké Přílepy jsou obcí ve Středočeském kraji, okrese Praha-západ, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Černošice a ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Roztoky u Prahy.

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci samostatných průzkumů a rozborů, a je zakresleno ve výkrese základního členění území. Hranice zastavěného území byla vymezena nad mapou KN v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav ke dni 5. 9. 2023.

Velké Přílepy leží ve Středočeském kraji, v severní části pražského příměstského regionu, mezi obcemi Svrkyně, Tursko, Úholičky, Únětice, Statenice a Lichoceves. Obec je dobře dostupná po silnici II. třídy z Prahy a Kralup nad Vltavou. Z obce je do těchto obcí a měst zajištěno pravidelné spojení autobusovou hromadnou dopravou. Kladno je sice dobře dostupné pro automobilovou dopravu, ale propojení hromadnou dopravou je vedeno přes Prahu.

I.1.2 POPIS SÍDLA A TÉMATA K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU

Koncepce Územního plánu navazuje na principy a zásady urbanistického řešení předcházejícího Územního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ), včetně jeho změn 1-5. Takto stanovená koncepce byla, na základě soudobých znalostí o aktuálních potřebách vývoje obce, v souladu se soudobou metodikou zpracování i pořizování územně plánovací dokumentace, a s ohledem na aktuální podobou nadřazené ÚPD (ZÚR SK) a jejího vlivu na ÚP jednotlivých územních jednotek, korigována a zpřesněna.

Realitní a stavební boom 90-tých let 20. století, se kterým je spojena realizace zástavby bývalého H-systemu v jihovýchodním sektoru sídla Velké Přílepy (ačkoliv bývá demonizována), kupodivu nepřinesl do urbanistického obrazu obce zkázu. I po jeho realizaci byla zachována základní struktura osídlení – dvě historická sídla ukrytá terénní proláklíně při vodoteči, tak, jak je typické pro osídlení levobřežní partie Vltavy v lokalitě severně od Prahy.

Zůstala zachována historicky opodstatněná síť silnic a cest. Nová zástavba se vesměs nedostala na horizont jižní straně nad centry obce. Vysoká hustota osídlení jmenovaného územního novotvaru je z dnešního pohledu efektivního využití území a zachování volné krajiny výhodou.

Obytné plochy severozápadní části Velkých Přílep a Kamýku byly formovány do vcelku příjemné zahradní čtvrti o poměrně vyrovnané výškové hladině osídlení, jejíž součástí jsou i poměrně brutální bytové domy, které se naštěstí příliš neuplatňují v dálkových pohledech.

Neuralgickým bodem obce je její bezprostřední centrum obce, tedy prostor při křížení ulice Pražské s ulicemi U Rybníčku a Kladenskou. Socialistické asanace zlikvidovaly historickou zástavbu, která vytvářela identitu a obraz obce. Zásadním úkolem je vytvořit podmínky pro vznik nového společenského těžiště obce, přípravu a realizaci soustavy objektů vytvářejících hmatatelný a čitelný uliční prostor dané lokality, vymezujících klidové plochy útulných veřejných prostranství, a sloužících zejména veřejnosti jako prostory veřejné správy, vybavenosti a služeb, případné sociální péče a bydlení. Lokalita centra bude řešena samostatně, v navazujícím stupni územně plánovací dokumentace – regulačním plánu RP.1. Zajímavým a ozvláštňujícím urbanistickým prvkem v obci je poměrně rozsáhlá plocha veřejné zeleně v údolnici vodoteče Podmoránského potoka. Její plné vyznění a adekvátní využití pro obyvatele obce však souvisí s úspěšnou realizací nového centra.

Dosud nedostatečně definovanou oblastí obce je také severozápadní okraj jejích zastavitelných ploch. Po důkladném rozboru stávajícího stavu byl rozvoj osídlení obce v tomto sektoru ohraničen novou linií zastavitelných ploch. Okrajovou linií celého severozápadního sektoru obce tvoří nově navržená trasa biokoridoru ÚSES. Hranice zastavitelných ploch je tak doprovázena koridorem přírodního pásu, který bude sídlo oddělovat od okolní zemědělské krajiny, chránit před povětrnostními vlivy, a oddělovat obec od koridoru územní rezervy pro nadmístní dopravní stavbu.

Severovýchodní a severní okraj zastavěného území a zastavitelných ploch bude v budoucnu přístupný pro dopravu i pěší. Koncepce ÚP počítá s budoucím zprůjezdněním areálu Ministerstva Vnitra a s vznikem navazujícího úseku komunikace mezi silnicemi II/240 (na Tursko), a III/24010 (na Svrkyně).

ÚP ve svém řešení zahrnuje též studii, která byla od vydání poslední změny ÚP zpracována (viz. kap B.1), a zasazuje ji do jednotného koncepčního rámce. Jde o lokalitu východně navazující na ulici Pražskou při jejím severním výjezdu z obce, k Tursku. Podle zpracovaných podkladů je zde předpokládána výstavba středně velkého areálu obchodního zařízení (vazba silnici II/240), bytového domu, a osazení lokality rodinných domů. Území zároveň zajišťuje průjezdnost a přístupnost mezi ulicemi Pražskou (II/240) a U Rybníčku (III/2407).

I.1.3. ANALÝZA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ A JEJICH PRŮMĚTU DO ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Velké Přílepy sousedí s následujícími obcemi, kde dochází ke koordinaci využívání území:

- Svrkyně (severozápad) – návaznost dopravní (ulice Svrkyňská), návaznost ÚSES (RBK.5), výrobní areál ležící na třech katastrálních územích
- Tursko (sever) – dopravní návaznost (ulice Pražská), návaznost stávajících ploch zemědělské výroby (zahradnictví) na obou katastrech
- Úholičky (východ) – dopravní návaznost (ulice Podmoránská, ulice Roztocká, cyklotrasa 0081, navrhovaná cyklostezka), návaznost ÚSES (LBK.10 vedoucí do LBC.17 a interakční prvek „Na Habří“ ležící na hranici obou území), areál zemědělské výroby ležící na severní straně katastru Úholiček a přecházející do katastrálního území Velkých Přílep
- Únětice (jihovýchod) – sousedí pouze zemědělskými plochami
- Statenice (jih) – dopravní návaznost (ulice Pražská, několik účelových komunikací, cyklotrasa 0077, turistická trasa, nově navržená komunikace lemující rozvojovou plochu Z.7), návaznost ÚSES (LBK.11), návaznost golfového areálu **vymezeného v ÚP Statenice** (rozvojová plocha Z.9 jako **zázemí hřiště**), plochy smíšené obytné ležící na k.ú. Velkých Přílep, ale se spádem do Statenic
- Lichoceves (jihozápad) – návaznost dopravní (ulice Kladenská, účelová komunikace, cyklotrasa), návaznost ÚSES (RBK.7)

- Noutonice (západ) – návaznost dopravní (S III/2406, cyklotrasa 0077 a 0081, turistická trasa), návaznost ÚSES (RBK.6), výrobní areál ležící na třech katastrálních územích

Koordinaci, zejména v problematice místní dopravní a technické infrastruktury, vyžaduje koexistence rozvojových ploch občanského vybavení v lokalitě na jihu obce (Z.7) se zastavitelnými plochami nacházejícími se na území sousedící obce Statenice, a dále koordinace plocha určená pro golfové hřiště a zázemí golfu při jihozápadním okraji území obce Velké Přílepy (Z.9).

Velké Přílepy jsou velice dynamicky se rozvíjející obcí, s přímou návazností na Prahu, z toho vychází i řešení územního plánu. Dopravní zátěž obce je enormní, a to především v severojižním směru.

Obec leží ve Středočeském kraji, v severní části pražského příměstského regionu, mezi obcemi Svrkyně, Tursko, Úholičky, Únětice, Statenice a Lichoceves. Území je dobře dostupná po silnici II. třídy z Prahy a Kralup nad Vltavou. Z obce je do těchto obcí a měst zajištěno pravidelné spojení autobusovou hromadnou dopravou. Kladno je sice dobře dostupné pro automobilovou dopravu, ale propojení hromadnou dopravou je vedeno přes Prahu. Díky dobré dostupnosti Prahy z Velkých Přílep je obec intenzivně urbanizována. Projevuje se to zejména rozvojem bydlení.

Velké Přílepy jsou obklopeny turistickými vyhledávanými místy. Ve Statenicích a Úholičkách se nachází zámky, V Úholičkách se nachází naučná stezka, Velké Přílepy leží na jedné z tras vedoucích z Prahy na Okoř. Samotné Přílepy však pro turisty nemají mnoho co nabídnout, byť do jejího obrazu patří nečekaně dramatická romantická krajinná místa v dotyku s osídlením. Zvýšit atraktivitu obce zamýšlí územní plán. Navrhuje vybudování cyklostezky kolem Podmoráňského potoka, a vytváří podmínky pro zkulтивování jeho okolí. Zapojuje stávající rybník do parku s volnočasovými aktivitami. Navrhuje možnost úpravy centra a podtržení jedinečného místa s výhledem na Skalice. To vše by mělo vést k zatraktivnění, a to nejen pro projíždějící turisty.

Západní stranu území lemuje regionální biokoridor RBK.1136 o výměře na katastru obce 10,05 ha.

I.1.4. ANALÝZA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Velké Přílepy jsou dynamicky se rozvíjející obcí. Zájem o bydlení vychází zejména z dobré dopravní dostupnosti obce vůči hl. m. Praze. Silná dopravní zátěž ze severního předpolí hlavního města na Kralupy predisponuje k zájmu o bydlení, přičemž obec se, s výjimkou zmíněného období počátku 90. let 20. století, vyhnula masivní plošné suburbanizaci.

Okolí obce je velmi atraktivní: východně je dosažitelné údolí Vltavy, západně na náhorní plošině sousedí vyhledávaná lokalita Okoře s jeho okolím.

Na katastru Velkých Přílep se nevyskytuje žádná větší aktivita výroby nebo výrobních služeb, které by narušovaly podmínky pro bydlení v obci, což také zvyšuje atraktivitu území pro bydlení. ÚP nezasahuje do prostředí obytných ploch násilným vložením výrobních aktivit.

Reprezentativní centrum v současné době obci schází. To by mělo vzniknout v místech současného „náměstí“ lemovaného Pražskou a Kladenskou ulicí, pozemku ZŠ a obratiště autobusů, ze západní strany s návazností na park.

Výrazným prvkem, který ovlivňuje Velké Přílepy je ulice Pražská (silnice II/204) procházející celým sídlem od severu na jih a vedoucí na Prahu. V současné době je na ulici Pražskou svedena i většina komunikací vedoucích z nově zastavěných území, takže komunikace sbírá nejen dopravu vedoucí z/do Prahy, ale také většinu místní dopravy a vede ji přes centrum obce. Nově navržené komunikace propojují stávající i rozvojové území tak aby výjezd z nich nemusel být veden přes centrum sídla, viz text výše uvedený.

Oblast Velkých Přílep je jednou z nejstarších sídelních oblastí v Čechách, obývanou soustavně již od mladší doby kamenné.

Struktura Velkých Přílep byla historicky tvořena ze dvou sídlišť Velkých Přílep a Kamýku. Obě sídliště měla vlastní náves, kolem které byla formována, přičemž její stopa je v osídlení dodnes velmi dobře patrná. Přílepská návesní struktura byla rozbita v 70. letech, kdy došlo k demolici několika původních statků a výstavbě nových objektů, jež nerespektovaly původní

strukturu sídla. Tyto objekty byli vázány především na ulici Pražská, v jejímž středu je seskupení budov občanského vybavení a tedy příhodné místo pro vytvoření nového náměstí. Část Kamýk má pravidelnější strukturu než část Velkých Přílep, která je více ovlivněna terénem. Rozvoj území v současné době probíhá všemi směry kolem stávající zástavby. Jižní část katastrálního území Velkých Přílep je protažena téměř až k obci Statenice.

Obytné území má poměrně sevřenou a koncentrovanou strukturu. Jejím důsledkem je, že takto lidnatá obec neexpandovala do okolní krajiny. Je zde patrný výrazný předěl mezi zastavěným územím a volnou krajinou. Chybí adekvátní přechodový prvek mezi severozápadním okrajem obce a osídlením, což napravuje koncepce ÚP.

Pro obec Velké Přílepy je charakteristická koexistence veřejně přístupné zeleně se soustavou výše jmenovaných veřejných prostranství. Veřejná zeleň dotváří strukturu veřejných prostranství, která spolu s veřejnými prostranstvími představuje významnou síť prostorů přístupných veřejnosti pro společenskou komunikaci a rekreaci.

I.1.5. KONCEPCE ROZVOJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Cílem územního plánu je posunout jednotlivé prvky struktury osídlení obce do kvalitativně vyšší kategorie. Územní plán navrhuje kultivaci veřejných prostranství, a to zejména urbanistických os a prostoru jejich křížení, a vytvoření podmínek pro vznik nového veřejného prostranství s nejvyšším společenským významem, nového centra, které, (při předepsaném respektování dosavadní dochované historické stopy osídlení).

~~bude společně s celým centrem obce předmětem řešení Regulačního plánu RP.1 centrum, a vtiskne danému prostoru novou kvalitu.~~

~~Ulice Pražská bude i nadále nejvýznamnější komunikací v obci, a její význam bude zpracován i do regulačního plánu centra RP.1.~~

Specialitou obou sídel je vstup romantické krajiny do dotyku se zastavěným územím. Skalnaté pahorky dotváří obraz obce a obohacují její obraz. Územní plán zajišťuje dostupnost těchto atraktivních území vyznačením pěších cest a začleněním těchto přírodních prvků do urbanistické koncepce územního plánu.

Územní plán Velkých Přílep počítá s další, avšak uměřenou, **urbanizací obce**. Tato bude probíhat v již daných hranicích zastavitelných ploch, a v územích na tuto hranici bezprostředně navazujících. Dosavadní prostupnost zastavěného území ve východozápadním směru pouze centrem obce má vyhlídky na odlehčení po realizaci opatření které ÚP navrhuje při severovýchodním, severním a severozápadním okraji zastavitelných ploch.

Jednotlivé zastavitelné plochy budou dále detailně komponovány a bude dbáno o vytváření rafinované soustavy veřejných prostorů v každé z vymezených zastavitelných ploch, a to adekvátně s požadavky na plošný rozsah veřejných prostranství požadovanými platnou legislativou. Dále bude dbáno na způsob provázanosti jednotlivých veřejných prostorů, vytváření drobných i větších enkláv sloužících obyvatelům pro vzájemná setkávání, mezilidskou komunikaci a oddech.

Územní plán vymezuje pouze **jeden typ obytných ploch** a to **plochy smíšené obytné městské** (plochy SM). Důvodem je úsilí o jednoduchost a přehlednost ÚP, a podpora polyfunkčního využívání území, bez nadměrné míry regulace. Lze předpokládat, že okolí centra a ulice Pražské bude přitahovat i obchody a služby, kdežto dále od této osy budou převažovat plochy čistě obytné.

Úkolem územního plánu Velkých Přílep je dále zajistit propojení jednotlivých okrajových území obce se stávajícími hlavními komunikacemi, popřípadě novou soustavou komunikací, a tím částečně zklidnit dopravu v centru, vytvořit v sousedství centra veřejnou plochu vhodnou k rekreaci a setkávání občanů, zajistit průjezd cyklostezky obcí, a propojit jednotlivé prvky zeleně v sídle i v krajině, tak aby vznikly hodnotné komplexy příjemné lidem i ostatním živočichům.

Veřejná prostranství tvoří koridory místních komunikací, doprovodné prostory silniční sítě, struktura pěších cest, a plochy veřejné zeleně.

Plochy veřejné zeleně často leží uvnitř bloků soukromé zeleně (zahrad stavebních pozemků). Tento princip nechť je i nadále při rozvoji a zušlechťování obce dodržován a rozvíjen. Do těchto ploch ať jsou zapojeny i nová území ochranné, izolační a ekostabilizační zeleně (plochy

NU.) při severním a západním okraji osídlení obce, i předpolí navrhovaného plochy hřbitova na jejím severním předpolí.

I.1. 6. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán byl členěn podle platné legislativy. Specifikace přípustných jevů tak probíhá v těchto koncepčních úrovních:

- úroveň rozdělení území do ploch s rozdílným způsobem využití, které vyjmenovává vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (tj. ploch smíšených obytných, občanského vybavení, technické infrastruktury, ploch specifických, veřejných prostranství, ploch dopravní infrastruktury, zemědělských, vodních atd.),
- úroveň podrobnějšího členění některých ploch (zejména ploch občanského vybavení), jehož základem je **Standard vybraných částí územního plánu**, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1.7.2024,
- nižší úroveň, rozlišující regulaci jednotlivých konkrétních ploch (viz kap. C.2) či pozemků (upřesněno v regulativech vymezením ploch či pozemků, tj. v kap. F ÚP, v podmínkách a v podmínkách prostorového uspořádání
- prostorové podmínky v jednotlivých plochách byly stanoveny s ohledem na způsob využití, výškovou hladinu stávající zástavby a vhodnost hmotového uspořádání v území tak, aby současně chránily historicky utvářené vztahy v území a současně nebránily přirozenému rozvoji obce.

Důvodem takto rozdílné podrobnosti regulace jsou rozdílné podmínky v území. Obecně je preferována, zvláště z důvodu přehlednosti a srozumitelnosti, pouze jediná úroveň regulace (vyšší) – a takto je také většina území členěna. Přidání střední úrovně však umožňuje rozlišit obdobná území s odlišným charakterem: v plochách občanského vybavení jsou tak rozlišeny na jedné straně plochy pro veřejnou infrastrukturu (tj. veřejné budovy) a plochy pro sportoviště, od ploch komerční zóny a ploch pro hřbitov.

Funkce občanské vybavenosti v centru (OV.C) byla zvolena pro zajištění možnosti stanovení nového rozhraní mezi plochami a vymezení nových staveb pro občanskou vybavenost v plochách, které jsou v současné době veřejným prostranstvím, plochou pro dopravu nebo veřejnou zelení, toto vše v rámci tvorby nového centra obce (OV.C). Totéž platí pro návrh dominanty na skále nad centrem ve formě církevní nebo vyhlídkové stavby (ZP.1). ~~Do doby zpracování Regulačního plánu, resp. územní studie v těchto plochách platí regulativy funkčního využití stávajících ploch, což by nebylo možno v plném rozsahu zajistit při vymezení těchto ploch pro občanskou vybavenost návrh.~~

Z tohoto důvodu byl také koeficient zastavění stanoven na max.80 % - smyslem je vytvoření skutečného centra obce se společenským významem, podpořeným veřejnou občanskou vybaveností a vytvořením a kultivací veřejných prostranství.

~~Komerční občanská vybavenost OK, určená pro služby, obchod a obchodní prodej a pro administrativu je situována v okrajových částech obce s dobrým dopravním napojením na vstupní komunikace do sídla.~~

Ačkoli silnice (pozemní komunikace) jsou obvykle součástí veřejných prostranství, jako samostatná plocha jsou vymezeny pouze tam, kde se nepředpokládá pohyb chodců (samostatně koncipovaná plocha dopravní infrastruktury silniční – DS). Zařazení většiny ulic v obci mezi veřejná prostranství tak značí, že pohyb automobilů je zde pouze jedním z několika dopravních módů, které musí v daném prostoru koexistovat a vzájemně se respektovat.

Znění regulativů vychází z výše uvedené rozvojové koncepce, z urbanistické koncepce a z koncepce uspořádání krajiny, formulované v ÚP, a z regulativů využití území odpovídající svým smyslem znění předcházejícího ÚPnSÚ Velké Přílepy. Tyto regulativy byly formulovány tak, aby respektovaly formální strukturu, požadovanou stavebním zákonem a navazujícími vyhláškami a pokud možno i doporučení Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1.7.2024 a aby byly zkoordinovány s pražskými stavebními předpisy a logickým zněním vznikající metropolitní územně plánovací dokumentace.

I.2. HISTORICKÝ A ADMINISTRATIVNĚ SPRÁVNÍ VÝVOJ

I.2.1. HISTORICKÝ VÝVOJ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Jak je výše akcentováno, Oblast Velkých Přílep je jednou z nejstarších sídelních oblastí v Čechách, obývanou soustavně již od mladší doby kamenné. Vykopávky započaté ve 40. letech 19. století pokračují až do současnosti.

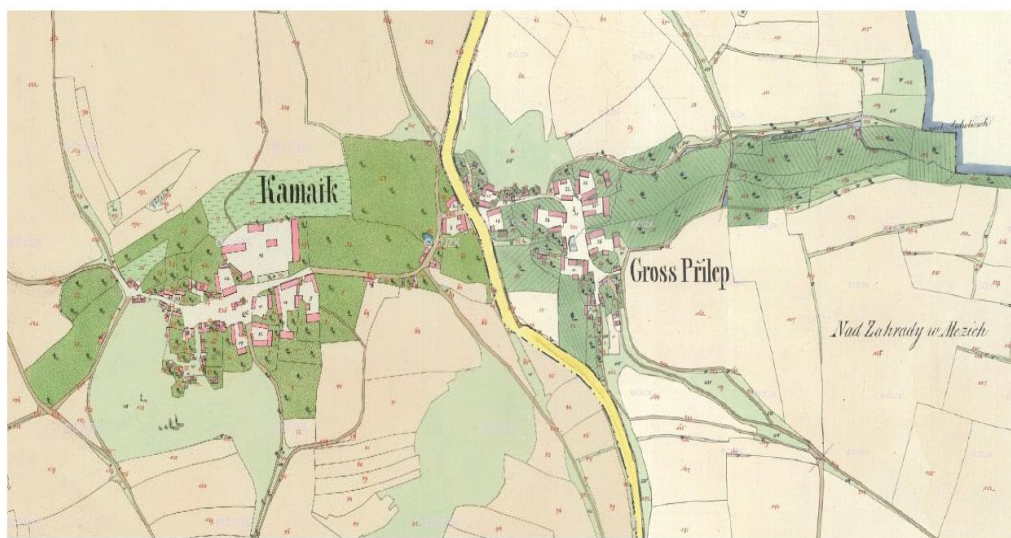
Výsledkem těchto výzkumů je řada významných nálezů prakticky ze všech prehistorických období. Nejvýznamnější jsou nálezy dvou sídlišť: Sídliště kultury nálevkovitých pohárů z pozdní doby kamenné (3500-2000 př.n.l.) v místech dnešní Dvořákovy a Smetanovy ulice, sídliště na jižním okraji obce na tzv. Ženíškově poli únětická kultura (2000-1800 př.n.l.).

Z prehistorického osídlení se v raném středověku konstitovala dvě sídliště na území Velkých Přílep a Kamýku.

První zmínka o Velkých Přílepech je z roku 1228, kdy ves zčásti patřila Svatovítské kapitule na Pražském hradě a z části kapitule sv. Jiří. Svatovítská kapitula po několika změnách majitelů získala obě části obce v 1. pol. 16. stol. a patřili jí s výjimkou krátkého období (1620-1623) až do zrušení poddanství v roce 1848. Druhé sídliště - ves Kamýk, bylo zmíněno poprvé také v roce 1228 jako majetek kláštera benediktinek u sv. Jiří na Pražském hradě. Poté ves prošla rukama několika majitelů. V 19. století patřila ves baronům Dlouhoveských z Dlouhé Vsi, kterým po zrušení poddanství náležel již jen dvůr čp.18 (u restaurace Špýchar). Naproti němu se nacházel svobodný Světlíkovský dvůr, který do roku 1704 náležel ke karlístejnským lénům. Jeho držitelé byli povinni vojenskou či jinou službou na hradě Karlštejně.

Obě osady se nijak nevymykaly z podoby běžné středověké a raně novověké vsi. Podle kapitulního urbáře, bylo v Přílepech v roce 1616 13 gruntů a krčma. Roku 1648 byly vsi vydrancovány švédskými vojáky. Znovu osídleny byly až v druhé polovině 17. století. Díky příhodné poloze u hlavní velvarsko-teplické silnice se obě vsi postupně rozrůstaly. Významná byla židovská komunita, která měla v Kamýku dokonce svoji synagogu u křižovatky silnic na Noutonice a Lichoceves. Obě obce byly do jednoho katastrálního území sloučeny v roce 1859. V roce 1950 bylo založeno zemědělské družstvo, z něhož se postupem doby vyvinul zemědělský velkopodnik „JZD Rudá Žáře se sídlem ve Velkých Přílepech“, který navštívil v roce 1991 i prezident Václav Havel.

Císařské otisky 1840



Obě sídliště měla vlastní náves, kolem které byla formována. Dochovaná z nich zůstala pouze ta v části Kamýk. Přílepská návesní struktura byla rozbita v 70. letech, kdy došlo k demoliaci několika původních statků a výstavbě nových objektů, jež nerespektovaly původní strukturu sídla. Tyto objekty byly vázány především na ulici Pražská, v jejímž středu je seskupení budov občanského vybavení a tedy příhodné místo pro vytvoření nového náměstí.

Od roku 2000 začíná konstantní strmý růst až na současných 3293 obyvatel (31. 12. 2014), současně roste bytový fond. Vzhledem k tomu se postupně rozšiřuje i občanská vybavenost.

V roce 2009 byla rozšířena mateřská škola, základní škola v roce 2012 prošla rekonstrukcí. Počítá se s možným rozšířením ZŠ.

Ačkoli Velké Přílepy mají dosud nezastavěné rozvojové plochy, v řadě z nich se výstavba postupně realizuje, anebo alespoň připravuje, takže je odůvodněné nabídku rozvojových ploch v urbanisticky vhodných lokalitách a v souladu se Zadáním ÚP mírně rozšířit.

I.2.2. ADMINISTRATIVNĚ-SPRÁVNÍ VÝVOJ

Velké Přílepy jsou obcí ve Středočeském kraji, okrese Praha-západ, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Černošice a ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Roztoky u Prahy. Správní území obce tvoří dva katastry:

Velké Přílepy (779369), Kamýk u Velkých Přílep (779351), kód obce dle ČSÚ je 539813.

Administrativně-správní vývoj dle lexikonu obcí: Velké Přílepy v r. 1869-1921 obec okr. Smíchov, v r. 1930 obec v okr. Praha-venkov, od r. 1950 obec v okr. Praha-západ.

I.3. BILANCE NÁVRHOVÉHO POČTU OBYVATEL A POČTU DOMŮ

Jako základní údaj o stavu území je použit údaj o počtu obyvatel dle ČSÚ, tj. 3597 obyvatel k 31.12.2022. Počet obydlených domů dle SLDB 2021 byl 926, počet obydlených bytů 1283 (oba údaje k 26. 3. 2021).

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Počet nových RD	Počet nových obyvatel	Způsob výpočtu	balance oproti ÚPnSÚ
Plochy transformace přestavby						
T.2	OV	0,39	0	+40	odhad	+40
T.3	OS	1,81	0	0	plocha	0
T.4	OS	0,19	0	0	plocha	0
Plochy přestavby celkem		2,39		+40		+40
Zastavitelné plochy						
(plochy Z.1, Z.4 a část Z.2 byly vypuštěny po společném jednání)						
Z.2	SM, PU	2,61	23	+92	výpočet	0
Z.3	OH	1,46	0	0	-	-
	PU	0,36				
Z.5	SM	2,28	24	+96	Výpočet	0
Z.6	OV.C	1,71	0	+20	Odhad	+20
Z.7	SM, OK, ZP, PU	1,76	0	0	-	-
Z.8	SM, PU	0,59	6	+24	Výpočet	0
Z.9	OS	1,09	0	0	-	-
Z.10	SM	3,18	28	+222	Územní studie, odhad	+110
Z.11	OV.1	2,38	0	0	-	-
Z.12	TU	0,2	0	0	-	-
Z.13	TU	0,26	0	0	-	-
Zastavitelné plochy celkem		17,88	+80	+449	-	+130

Σ	21,03	+80	+489		+170
----------	-------	-----	------	--	------

Počty rodinných domů v zastavitelných plochách byly určeny odhadem počtu domů na základě podělení zastavitelné plochy průměrnou plochou na jeden dům (použita hodnota 1000 m² na 1 RD, v čemž je ¼ plochy počítána na příslušný podíl komunikací, veřejné zeleně a veřejných prostranství). Počet domů v prolukách vznikl sečtením existujících rozparcelovaných pozemků v zastavěném území, na nichž se domy v současné době nenachází. Bilance maximálního možného počtu obyvatel Velkých Přílep:

Součtem počtu domů rozvojových ploch s počtem proluk dostaneme maximální výhledově možný počet bytů pro bydlení v řešeném území. Pokud tento počet bytů vynásobíme koeficientem počtu obyvatel na 1 byt, který byl odhadem stanoven na 4, získáme maximální návrhový počet obyvatel v obci.

Celková bilance	stav	návrh
počet obyvatel:	3597	4242
počet domů	936	1045
počet bytů	1283	1402

ÚP předpokládá přírůstek 449 obyvatel v zastavitelných plochách, 40 v plochách přestavby a 156 zástavbou proluk.

Počet obyvatel v posledních patnácti letech rostl téměř konstantním tempem s průměrným přírůstkem cca 170 obyvatel za rok. Tento trend nevykazuje v poslední době žádnou výraznou změnu, tudíž lze předpokládat, s ohledem na tuto rozvojovou dynamiku, že i většina ploch, vymezených plánem pro bydlení, bude v následujících 10 letech využita.

I.4. DOPRAVA

I.2.1. ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ SOUVISLOSTI

V severozápadní části katastru obce je zanesen aglomerační okruh, který by měl snížit zátěž v centrech obcí poblíž Prahy tím, že přímo propojí větší města kolem Prahy se sebou navzájem a s Prahou.

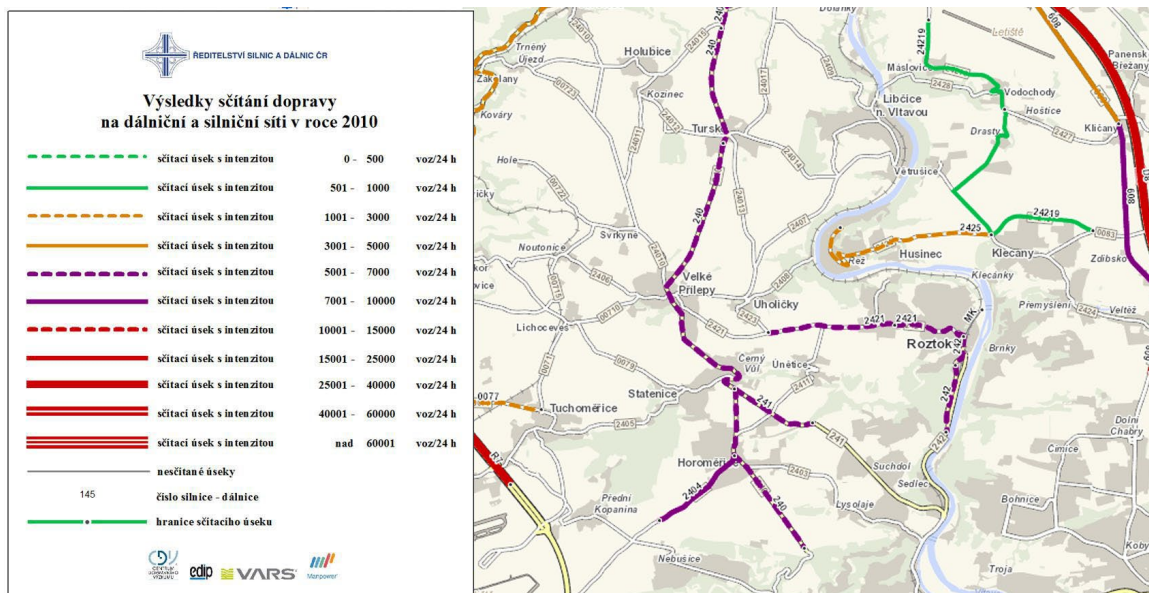
Centrem sídla prochází frekventovaná silnice II/240 vedoucí z pražských Dejvic z ulice Evropská (silnice I/7), přes Kralupy nad Vltavou, Roudnici nad Labem dál na sever až do Františkova nad Ploučnicí kde se u řeky Ploučnice napojuje na silnici II/262. Silnice II/240 je hlavním tahem ze západní části Prahy do Kralup nad Vltavou.

V jižní části sídla se v řešení dopravní infrastruktury počítá s plánovaným kruhovým objezdem, který mají v plánu vybudovat na sousedním katastrálním území Státnic. Na severním okraji sídla je taktéž ponechán prostor pro úpravy silnice II/240, jenž by přehledně umožnily propojení stávajících komunikací s komunikací navrhovanou a snížily rychlost vozidel příježdějících do obce.

Intenzita dopravy	Celkem vozidel / z toho těžká nákladní		
	rok 2000	rok 2005	rok 2010
II/240	5437/1311	7857/2724	6522 / 1423

V severozápadní části katastru obce je zanesen aglomerační okruh, který by měl snížit zátěž v centrech obcí poblíž Prahy tím, že přímo propojí větší města kolem Prahy se sebou navzájem a s Prahou.

Centrem sídla prochází frekventovaná silnice II/240 vedoucí z pražských Dejvic z ulice Evropská (silnice I/7), přes Kralupy nad Vltavou, Roudnici nad Labem dále na sever až do Františkova nad Ploučnicí kde se u řeky Ploučnice napojuje na silnici II/262. Silnice II/240 je hlavním tahem ze západní části Prahy do Kralup nad Vltavou.



Jako hlavní sběrné komunikace fungují silnice II. a III. třídy (II/240, III/0079, III/00710, III/2406, III/2407, III/2410), propojující Velké Přílepy se všemi okolními obcemi.

Velké Přílepy jsou součástí Pražské integrované dopravy (PID). Obec leží na trase následujících autobusových linek: všechny autobusy vyjíždí ze zastávky Dejvická (Praha), cílové stanice jsou – Okoř, Holubice, Lichoceves – Noutonice.

Kolejová ani vodní doprava se ve Velkých Přílepech, ani jejich blízkosti nevyskytuje.

Velkými Přílepy prochází několik cyklotras, přičemž cyklostezka je ve stádiu návrhu. Po silnici III/2407 je ve východo-západním směru vedena cyklotrasa 0081 (Kralupy nad Vltavou - Okoř). Od Jihu (od Statenic) je po polní cestě vedena cyklotrasa 0077 (Praha, Dejvice – Okoř). Na území Velkých Přílep se vyskytuje jedna značená turistická trasa (modrá). Prostupnost v zastavěném území je zajištěna soustavou pěších tras a ve volné krajině účelovými komunikacemi.

Ochranné pásmo silnic mimo zastavěné území obce (dle zákona č. 13/97 Sb. – o pozemních komunikacích) je prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti:

-Dálnice, rychlostní silnice, rychlostní místní komunikace: 100 m od osy vozovky přilehlého jízdního pásu

-Silnice II. a III. třídy: 15 m od osy vozovky

I.5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Územím Velkých Přílep je vedena řada regionálně významných vedení technické infrastruktury (VTL plynovod - sever a východ území, nadzemní el. vedení 110 kV – jihozápadní cíp území, páteřní kabelový spoj - po východní straně sídla od severu na jih, dálkový přivaděč vody – jihovýchod území).

Jelikož technická infrastruktura je adekvátně popsána v textové části návrhu územního plánu a její konkrétní podobu v zastavitelných plochách určí územní studie, regulační plány a technická dokumentace, níže jsou uvedeny především základní bilance pro dimenzování a shrnuty limity využití území, které s technickou infrastrukturou souvisí.

I.5.1. ELEKTRICKÁ ENERGIE

Bilance potřeby elektrické energie v obci Velké Přílepy

	počet bytů	specifický příkon	požadovaný výkon
		[kW/bj]	[kW]
stávající stav	1283	6	7698
Návrh	1402		8411

Tato bilance uvažuje potřebu energie pouze pro bytovou výstavbu. Potřebu elektrické energie pro výstavbu v areálech komerční, veřejné a sportovní občanské vybavenosti je třeba stanovit individuálně, na základě projektového řešení.

Ochranné pásmo nadzemního vedení je dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon:

U napětí nad 4000 Kv 30 (35) m

U napětí nad 220 Kv do 400 Kv 20 (25) m

U napětí nad 110 Kv do 220 kv 15 (20) m

U napětí 1 – 35 Kv 7 (10) m (vodiče bez izolace)

Ochranné pásmo podzemního vedení je dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon:

U napětí do 110 Kv vč. a vedení vlastní telekomunikační sítě 1 m

I.5.2. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Na severu území prochází jedna větev vysokotlakého (VTL) plynovodu od Prahy, v území je na něj napojena pouze výroba, která částečně leží v sousedních katastrech (Noutonice, Svrkyně). Většina obce je napojena na větev vedoucí z Úholiček na jihovýchodní okraj sídla, zde je zakončena regulační stanicí VTL/STL, z níž je plyn pomocí středotlakých plynovodů rozveden po obci.

S plynifikací se počítá i ve všech rozvojových plochách pro bydlení.

Bilance potřeby plynu v obci Velké Přílepy

	počet bytů	měrná potřeba	celková potřeba	měrná potřeba	celková potřeba
		[m ³ /hod]	[m ³ /hod]	[m ³ /rok]	[m ³ /rok]
stávající stav	1283	2.5	3208	3500	4 490 500
návrh	1402		3505		4 906 300

Bezpečnostní pásmo (vzdálenost od objektů zástavby) je dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon:

Vysokotlaké plynovody (VTL) nad DN 250 40 m

Vysokotlaké plynovody (VTL) do DN 250 20 m

Regulační stanice (RS) vysokotlaká 10 m

Ochranné pásmo je dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon:

Středotlaké plynovody a přípojky v zastavěném území obce: 1 m na obě strany půdorysu

U ostatních plynovodů a plynovodních přípojek: 4 m na obě strany půdorysu

U technologických objektů: 4 m na obě strany půdorysu

I.5.3. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Velké Přílepy jsou napojeny na systém pražského vodovodu přes VDJ Kopanina 74000 m³ (393,00/388,00 m n. m.). Voda je z VDJ Kopanina přivedena do VDJ Suchdol (2x10000 m³) a dále přírodním řadem DN 400 resp. DN 350 do vodojemů Žalov II v Roztokách. Odtud je veden nedávno vybudovaným přivaděčem DN 150 Roztoky – Velké Přílepy do VDJ/ATS Velké Přílepy 2x400 m³, který je situován v jihovýchodní části území obce, zásobuje Velké Přílepy, Statenice a Úhoničky, a vedle něhož je v zastavitelné ploše Z.12 plánována výstavba nového VDJ.

Vlastní odtok z vodojemu ve směru Velké Přílepy je posilován ATS osazenou třemi čerpadly (M1, M2 a M3). Tato čerpadla disponují frekvenčními měniči otáček, které umožňují řízený průtok dle okamžité spotřeby. Mimo špičky je v provozu vždy jedno čerpadlo, v době špičkových odběrů pak dvě. Výstupní tlak je nastaven na cca 170 kPa a je vyrovnáván tlakovou nádobou objemu 200 l. Zásobování Statenic a Úhoniček z tohoto VDJ je řešeno gravitačně.



Schéma vodovodní sítě Velkých Přílep (Matematický model vodovodní sítě obce Velké Přílepy, Vodárenská spol. Chrudim, a.s., 05/2017)

potřeba vody na obyvatele $q = 158$ l/os./den

koef. denní potřeby $k_d = 1.5$

koef. hodinové potřeby $k_h = 1.8$

Bilance potřeby pitné vody v obci Velké Přílepy

	Obyv	Qp	Qp	Qd	Qd	Qh
		[m ³ /den]	[l/s]	[m ³ /den]	[l/s]	[l/s]
stávající stav	3597	568,33	6,58	852,49	9,87	17,76
návrh	4242	670,27	7,76	1005,40	11,64	20,95

(bilance produkovaného množství splaškových vod je totožná)

Zásobování ploch pro golfové hřiště vodou pro závlahové účely bude z vlastních zdrojů.

Ochranná pásma vodovodů (dle zákona č. 274/2001 Sb. – zákon o vodovodech a kanalizacích):

vodovodní řad do průměru 500 mm vč.: 1,5 m

vodovodní řad nad průměr 500 mm: 2,5 m

Ochranná pásma kanalizace (dle zákona č. 274/2001 Sb. – zákon o vodovodech a kanalizacích):

kanalizační stoka do průměru 500 mm vč.: 1,5 m

kanalizační stoka nad průměr 500 mm: 2,5 m

C.5.4. LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Velké Přílepy mají oddílnou splaškovou a dešťovou kanalizaci. Kanalizační sítě jsou přiváděny odpadní vody většiny obyvatel na stávající čistírnu odpadních vod Velké Přílepy. Současně jsou na ČOV Velké Přílepy čerpány výtlačným řadem délky 1,2 km odpadní vody z obce Úholičky. Ostatní splaškové vody od trvale bydlících obyvatel jsou akumulovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyvážejí na ČOV Velké Přílepy.

I.6. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán vymezuje územní systém ekologické stability (ÚSES), jehož trasování respektuje nadřazenou dokumentaci (ZÚR Stč. Kraje), lokální ÚSES je převzat z ÚAP a generelu ÚSES-ten je však zčásti upraven v návaznosti na celkovou urbanistickou koncepci ÚP. Ta doplňuje zelený pás obchvatem na rozhraní s volnou krajinou podél celého severního okraje obce a převádí 1 větev LBK mimo vlastní centrum, které je z hlediska prostupnosti pro ÚSES zcela nevhodné a z hlediska funkčnosti ÚSES těžko zdůvodnitelné.

I.6.1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Nová struktura krajiny obce bude vycházet z přírodních podmínek, z poznání historického vývoje území, ze současných aktuálních potřeb místních obyvatel. Je důležité navázat na původní historický vývoj krajiny, snažit se objevit, definovat, stanovit významné lokality, zdůraznit výhledy a průhledy, které činí místní krajinu neopakovatelnou, nezaměnitelnou a podtrhují její charakter. Jedním z prvořadých úkolů je také zvýšení retence vody v území využitím přírodě blízkých opatření, jako je zakládání a výsadba zeleně.

Velké Přílepy se nachází v severním předpolí Prahy, kde se intenzivní zástavba postupně rozvolňuje a přechází do zemědělsko-obytné krajiny.

Koeficient ekologické stability Velkých Přílep je 0,38. Jedná se tedy o území intenzivně využívané, zejména zemědělskou velkovýrobou, oslabení autoregulačních pochodů v ekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatečné energie.

Vznešeně řečeno, cílem změn v krajině, tak, jak o ně usiluje ÚP Velkých Přílep, je „vytvoření soustavy s přírodními, polopřírodními, užitkovými či urbanistickými krajinnými strukturami, která přispívá k zachování biologické rozmanitosti a dalších environmentálních faktorů a současně společností poskytuje cenově příznivé a udržitelné služby“.

V území je navržen systém lokálního ÚSES, který se váže na procházející regionální biokoridor. V územním plánu v severní části sídla je snaha oddělit zastavitelné území od volné krajiny pásem přechodové zeleně.

I.6.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability byl vymezen na podkladu ZÚR, generelu místního ÚSES, podkladů přijatých z ÚAP a dále upřesněn do měřítka územního plánu.

Všechny významné krajinné prvky a biocentrum LBC.16 jsou funkční. Částečně funkční jsou lokální biokoridory a biocentra. Trasa LBC.9 byla oproti generelu místního ÚSES zčásti přetrasována, tak aby tvořila přechodový pás zeleně mezi sídlem a volnou krajinou. Koridor vede po obvodu zastavěného území a nikoliv jako v původní trase centrem obce. Začíná v původní trase u rybníku a pokračuje kolem plochy areálu věznice, kde se od původní trasy odklání, opačný konec je napojen na regionální biokoridor RBK.1136. Původní trasování vedlo přes zastavěné oplocené pozemky, které znemožňovaly bezpečnou a nerušenou migraci živočichů, naprosto nevhodné pak bylo trasování zastavěným územím přímo centrem obce. Trasování ostatních prvků ÚSES zůstává, tak jak bylo vymezeno v předešlé územně plánovací dokumentaci a je v souladu generelem ÚSES.

Členění ekologicky významných segmentů krajiny podle prostorově strukturních kritérií:

- **Ekologicky významný krajinný prvek** je malé území (obvykle od 1 aru do 10 ha) se stejnorodými ekologickými podmínkami, zahrnujícími obvykle jen jeden typ společenstva.
- **Ekologicky významný krajinný celek** je plošně rozsáhlejší území (obvykle od 10 až do 1 000 ha), kde rozmanité ekologické podmínky umožňují existenci více typů společenstev. V rámci celku můžeme vymezovat celou řadu ekologicky významných prvků; je to účelné zvláště tehdy, odlišují-li se jednotlivé prvky způsobem a žádoucí intenzitou péče a ochrany.
- **Ekologicky významná krajinná oblast** je rozlehlé území (zpravidla více než 1 000 ha), vyznačující se rozmanitostí ekologických podmínek i rozmanitostí společenstev, mezi nimiž mají velký podíl ekologicky stabilní společenstva přirozená a přírodě blízká. V rámci oblasti je vždy účelné vymezovat menší území s výrazně odlišnými společenstvy jako ekologicky významné krajinné prvky, resp. celky.
- **Ekologicky významná liniová společenstva** jsou specifickou formací kulturní krajiny: mají úzký protáhlý tvar a je pro ně charakteristická převaha přechodných okrajových biocenóz (ekotonů). Tvoří je travino-bylinná nebo dřevinná vegetace, členící bloky polí a luk nebo lesních monokultur (břehové porosty, aleje, stromořadí, porosty mezí a agrárních lad, aj.). Skladebné části systému ekologické stability - biocentra a biokoridory

I.6.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Jedním z hlavních cílů koncepce prostupnosti a obytnosti krajiny je vrátit do krajiny její strukturu. Krajina Velkých Přílep je mírně členěna terénními vlnami (sever území) a skalními výchozy (lesy z jižní strany Kamýka). Zbytek území slouží pro zemědělské účely. Většina nezastavěné části je tvořena širokými lány polí. Na jihovýchodě území jsou rozsáhlé plochy bývalých sadů. Většinu silnic a Podmoráňský potok lemuje doprovodná vegetace. Místy se v polích objevuje zeleň na mezích, případně drobné remízky uprostřed polní monokultury

Krajina kolem velkých Přílep je v současné době dobře prostupná, ale tuto prostupnost by mohla narušit dopravní stavba D057, která by přetnula regionální koridor RBK.1136 (nutná opatření).

Kvůli lepší prostupnosti je přetrasován biokoridor LBC.9, který vedl skrz centrum obce a její zastavěné území. Nová trasa je vedena po obvodu sídla a váže se na ni nově vymezené biocentrum LBC.19, dále pokračuje podél silnice III/24010 kde má v sobě zahrnutu alej lemující silnici.

Prostupnost území Velkých Přílep pro pěší lze považovat za relativně dobrou – mj. I díky existenci turistických značených tras a účelových komunikací, které vedou do okolních vesnic (Statenice, Lichoceves) a tvoří tak mimosilniční propojení s Velkými Přílepy. Propojení s Úholičkami by měla řešit plánovaná cyklostezka.

I.6.4 VODNÍ TOKY, PLOCHY, ZDROJE A OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V území se nachází rybník na východní části území při silnici na Úholičky, požární nádrž v místech prameniště Podmoráňského potoka na západní straně centrálního parku a několik retenčních nádrží.

Území je odvodňováno Podmoráňským potokem k východu přes Úholičky do Vltavy jako její levostranný přítok. Na druhou stranu je postaveno zatrubněné odvodňovací zařízení vedoucí k silnici na Noutonice, dále vede otevřený příkop směrem na Lichovceves. Podmoráňský potok nemá stanovené záplavové území. Na louce mezi rybníkem a ČOV se nachází zdroj pitné vody s vymezeným ochranným pásmem vodních zdrojů.

O retenci vody v krajině se stará údolní niva Podmoráňského potoka s místy zachovanými mokřady a rybníkem (uvnitř sídla pak retenční nádrže).“

I.6.5 GEOLOGIE, NEROSTNÉ SUROVINY A PODDOLOVANÁ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází jižně od Prahy, v oblasti krajinného rázu Kladensko. Geomorfologicky jsou Velké Přílepy součástí Poberounské soustavy, Brdské oblasti, celku Pražské plošiny, podcelku Kladenská tabule a v okrsku Turská plošina. Geologické podloží území je tvořeno tenkou slupkou křídových sedimentů, především slínovci, arkózovými pískovci, slepenci, lupky a jílovci nebo tvrdými horninami proterozoika (břidlice, buližníky a spility), které tvoří výrazné skalní výchozy. Značně jsou také podél Vltavy zastoupeny kvartérní vápnité spraše. Reliéf je charakteristický mírně zvlněnou plošinou ukloněnou od jihozápadu k severovýchodu, rozčleněnou systémem údolních zářezů.

V řešeném území nejsou evidována žádná ložiska surovin, chráněná ložisková území ani poddolovaná území.

I.7. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PLOCH S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, NEŽ STANOVUJE VYHLÁŠKA 501/2006 157/2024 SB. VE ZNĚNÍ VYHLÁŠKY Č. 269/2009 SB.

V územním plánu není použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití, než stanovuje předmětná vyhláška.

Plochy OV.C, vymezená v centrální části obce, je specifickým územím, ve kterém bude formováno nové centrum obce. Jde o exponovanou lokalitu při křížení nejrušnějších komunikací obce, v dotyku s plochami veřejné zeleně ve Velkých Přílepech. Široce pojatý regulativ plochy OV.C nicméně nevybočuje ze standardů obvykle definovaných pravidel využití ploch obdobného zaměření.

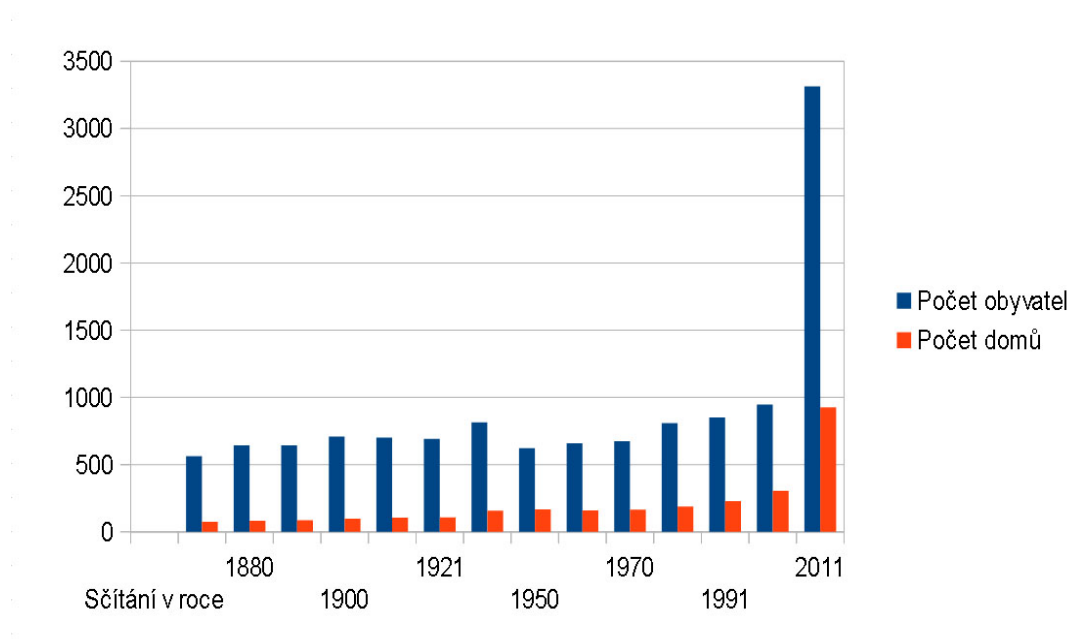
J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Návrh ÚP nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

S přihlédnutím k atraktivitě Prahy i jejího zázemí, které podle všeho zůstanou i nadále republikovým magnetem na trhu práce i bydlení, lze očekávat, že zájem o nárůst počtu domů, obyvatel i komerčních ploch v obci bude pokračovat. Potřeba přiměřeného vymezení dalších zastavitelných ploch nad rámec bilanci platného ÚPnSÚ je proto opodstatněná.

Následující graf ukazuje vývoj počtu obyvatel a domů v obci Velké Přílepy od roku 1869 do roku 2011, kdy proběhlo poslední sčítání lidu, domů a bytů:



Roku 1990 probíhá územní změna, při které se osamostatnilo pět obcí původně v roce 1980 sloučených s Velkými Přílepy. To vedlo ke statistickému zmenšení počtu obyvatel Velkých Přílep z 1843 na 831. Poté růst obyvatel stagnuje, až do roku 2000, kdy začíná konstantní strmý růst až na současných 3293 obyvatel (31. 12. 2014). Rozsah rozvojových ploch pro bydlení, vymezených v ÚPnSÚ zůstává po úpravě po společném jednání zachován, plochy nad rámec ÚPnSÚ (Z.1, Z.4 a část Z.2 byly ze zastavitelných ploch vypuštěny).

ÚP umožňuje nárůst o dalších cca 500 obyvatel. Dalších zhruba 350 obyvatel lze předpokládat v plochách přestavby a zástavbou proluk.

ÚP vymezuje celkem 18,37 ha zastavitelných ploch (Z.2, Z.3, Z.5 až Z.13) a 4,35 ha ploch přestavby (P.1 až P.3) - (viz bilance v kap. C.3 výrokové části). Nově definovaných (oproti ÚPnSÚ) je cca (4,5ha), tj. pouze 22% z celkové výměry všech zastavitelných ploch, přičemž k největšímu rozšíření došlo u občanského vybavení (OK, OH, OV.C) – viz bilance v kap. E.1.3. ÚP vymezuje také zhruba 76–18 ha „zelených“ ploch, z čehož většinu tvoří plochy vymezené pro golf (58 ha), zbytek je zejména součástí ÚSES.

Všechny rozvojové plochy navazují na zastavěné území a jejich využití se odvíjí od jejich polohy vůči ulici Pražské a centra. Toto řešení významnou měrou přispívá k racionálnímu využití území, zbytečně nezvyšuje dopravní zatíženost centra a minimalizuje rušivé vlivy v území obytném.

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

ÚP nevymezuje žádná území s prvky regulačního plánu.

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

M.1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Celkem je územním plánem Velkých Přílep **vymezením zastavitelných ploch dotčeno 16,58 ha** ploch zemědělského půdního fondu, **nezasahující plochy pro golf**. Z toho **nově vymezených zastavitelných ploch (nad rámec ÚPnSÚ) je pouze 4,16 5,01 ha.**

M.1.1. PŘEHLED LOKALIT ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

LOKALITY ZÁBORŮ ZPF											
označení	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)*
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z.2	SM	2,19	1,46	0,73							
	PU	0,13	0,11	0,02							
Z.3	OH	1,46		1,18			0,28				
	PU	0,36		0,36							
Z.5	SM	2,40		0,27		2,13					
Z.6 (Z.6a, Z.6b)	OV.C	1,24	0,54	0,70							
Z.7 (VD.4)	OK	4,11	-	-	-	-	4,11				
	SM	0,22	-	-	-	-	0,22				
	PU	0,17	-	-	-	-	0,17				
Z.8	SM	0,59	-	0,59	-	-	-				
Z.9	OS	1,09	1,09								
Z.10	SM	3,15		3,14		0,01					
Z.11	OV.1	1,89		1,89							
Z.13	TU	0,26	0,25			0,01				ANO	
Z.14	DS	2,77	1,79	0,98							
Celkem zábor pro zastavitelné plochy		16,58	5,24	8,91	0,00	2,15	0,28				
K.4a-golf	MX	23,4	23,4	-	-	-			-	-	-
K.4b-golf	MX	34,85	34,72				0,13				
Celkem zábor ZPF po SJ včetně golfu		75,60	61,82	9,97	0,00	2,15	1,67				

M.1.2. ZÁBORY ZPF Z HLEDISKA TŘÍD OCHRANY

I. třída ochrany	3,73 ha	5,24 ha	bez záborů pro golf, včetně golfu: 61,82 ha
II. třída ochrany	9,97 ha	8,91 ha	
III. třída ochrany	0 ha (0 %)		
IV. třída ochrany	2,15 ha	2,14 ha	
V. třída ochrany	1,67 ha	0,28 ha	
CELKEM	75,6 ha	16,58 ha	

M.1.3. ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ

Nově definovaných záborů zastavitelných ploch **oproti ÚPnSÚ je 4,46 4,27 ha**, což činí cca 14,4 25,75 % z celkové výměry zabíraných ploch 16,58 ha **30,28 ha ZPF včetně ploch trvalého záboru pro golf**. Je zřejmé, že většina zastavitelných ploch, resp. záborů ZPF byla pouze přejata z platného ÚPnSÚ Velké Přílepy.

Požadavkem obce (pokyn určeného zastupitele pro opakované VP) bylo ponechání ploch golfu o stejné výměře plochy, jako je nyní definována stávajícím územním plánem (v rámci změny č.3). Na základě tohoto pokynu byla upravena dokumentace ÚP s ponecháním návrhů ploch golfu v plochách změn v krajině K.4a a K.4b v přesném rozsahu dle změny č.3 ÚP a pořizovatel

předložil žádost o přehodnocení stanoviska orgánu ochrany ZPF spolu s přepracovaným návrhem územního plánu Velké Přílepy pro opakované veřejné projednání (10/2025). K návrhu vymezení ploch golfu vydal orgán ochrany ZPF opětovně nesouhlasné stanovisko č. j. 174910/2025/KUSK s odůvodněním: *Skutečnost, že jsou plochy golfu přebírány z předchozí územně plánovací dokumentace, není sama o sobě důvodem pro jejich odsouhlasení i v nynějším odlišném právním prostředí (oproti době vydání předchozí ÚPD).*

Plochy změn v krajině K.4a a K.4b tedy byly vypuštěny v souladu s pokynem VP*32 Pokynů pořizovatele k úpravě návrhu ÚP pro OVP ze dne 7.3.2024, což znamená zmenšení celkového záboru ZPF o 58,25 ha.

Ostatní plochy záborů představují zejména plochy dopravní infrastruktury, odůvodněné významným veřejným zájmem (zařazené do VPS).

účel záboru	zábory celkem		nad rámec ÚPnSÚ	
	ha		ha	%
rozvojové plochy smíšené obytné	9,64	7,74	-1,98	
rozvojové plochy občanské vybavenosti a sportu	5,70	5,68	3,19	
dopravní infrastruktura a veř.prostr.:	0,90	2,90	2,80	
technická infrastruktura	0,26		0,26	
plochy pro golf - změny v krajině	58,25		0,00	
celkem	16,58		+4,27 ha	

Velké Přílepy jsou dynamicky se rozvíjející obcí v rozvojové oblasti republikové úrovně (OB1). Jde o lokální centrum s dobrou dopravní dostupností, která umožňuje rozvoj obslužné funkce a občanské vybavenosti ve Velkých Přílepech pro sousední obce. Dále je zde dobrá dopravní vazba na Prahu.

Rozsah záborů je však odůvodněn i dynamikou rozvoje obce v poslední dekádě, kdy došlo k velice dynamickému nárůstu obytných ploch i počtu obyvatel. Naprostá většina rozvojových ploch z ÚPnSÚ již byla buď zastavěna, anebo je v pokročilé fázi stavební přípravy území (je zhotovena územní studie a další projektová příprava území, jako např. v plochách Z.10 a Z.11, nebo regulační plán, jako v ploše Z.5, anebo jsou již pozemky rozparcelovány a vybaveny infrastrukturou, jako v případě plochy Z.8). Podrobněji k dynamice rozvoje viz kap. A.5.

M.2. POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

M.2.1. PŘEHLED LOKALIT ZÁBORŮ PUPFL

ÚP nevymezuje žádné lokality zábor PUPFL. Lokality navržené k vynětí z PUPFL před veřejným projednáním byly již převedeny na jiné druhy pozemků.

M.2.2. OCHRANNÉ PÁSMO LESA

Části zastavitelných ploch leží v ochranném pásmu lesa. Z vymezených zastavitelných ploch je OP lesa dotčena část území Z.8 sousedící s lesními masivy při jižním okraji sídla Kamýk, a plocha Z.5 při východním okraji obce. ÚP Velkých Přílep ochranné pásmo lesa respektuje a je zde adekvátně zakresleno. Žádná z nově navrhovaných zastavitelných ploch nicméně s OP lesa nekoliduje, a zastavěné území obce i jmenované zastavitelné plochy byly již dříve bilancovány a jsou převzaty z dříve pořízené územně plánovací dokumentace obce.

N. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část odůvodnění územního plánu Velkých Přílep zahrnuje 46 číslovaných stran.

Grafická část odůvodnění územního plánu Velkých Přílep obsahuje 3 výkresy:

OD1 – KOORDINAČNÍ VÝKRES – SAMOSTATNÝ VÝKRES	1: 5 000
OD2 – VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 10 000
OD3 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1: 5 000