

odůvodnění regulačního plánu Velké Přílepy – Nad Rybníkem

textová část

04/2026

Záznam o účinnosti	
označení správního orgánu, který regulační plán vydal	Zastupitelstvo obce Velké Přílepy
datum nabytí účinnosti	24.4.2026
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Bc. Petra Kocourková
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	referent odboru územního plánování
podpis Bc. Petra Kocourková Digitally signed by Bc. Petra Kocourková Date: 2026.07.01 11:08:49 +02'00'	otisk úředního razítka

OBJEDNATEL

OBECNÍ ÚŘAD VELKÉ PŘÍLEPY
PRAŽSKÁ 162, 252 64 VELKÉ PŘÍLEPY,
IČO 00241806
STAROSTKA: ING. KAMILA HANDLOVÁ
TEL.: 220 930 535, starosta@velke-prilepy.cz,
www.velke-prilepy.cz

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
KARLŠTEJNSKÁ 259, 252 28 ČERNOŠICE
e-mail podatelna@mestocernosice.cz

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT

FOGLAR ARCHITECTS
ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR
KUBIŠTOVA 6/1101, 140 00 PRAHA 4
KANCELÁŘ: TROJICKÁ 1/386, 120 00 PRAHA 2
IČ 66473021
tel. 224 919 889, fax 224 919 889
e-mail: foglar@foglar-architects.cz
ŘEŠITELÉ:
ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR
č. autorizace ČKA 002667
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH JAKUB KOLÍN

Digitálně podepsal Ing. arch. Akad.arch. Petr Foglar
Datum: 2026.06.29 14:05:15 +02'00'

OBSAH ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

1. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

a) stručný popis postupu pořízení regulačního plánu,
b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
e) vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny,
f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty,
g) odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu,
h) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory,
i) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění,
j) posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem.
k) Textová část odůvodnění, zpracovaná pořizovatelem

PŘÍLOHA:

Vizualizace hmotového řešení, dokumentující navrženou regulaci

2. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

B1- KOORDINAČNÍ VÝKRES	**1: 500**
B2- VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	**1: 5000**
B3- VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	**1: 1000**
B4- NÁVRH ZASTAVOVACÍHO PLÁNU	**1: 500**

1. Textová část odůvodnění regulačního plánu

a) stručný popis postupu pořízení regulačního plánu

Regulační plán se pořizuje ze společného podnětu obce Velké Přílepy a vlastníka řešeného pozemku jako podrobnější územně plánovací dokumentace, která v řešené ploše stanoví podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Účelem regulačního plánu je vytvoření nástroje pro zajištění vzniku funkčního a kvalitního urbánního prostředí, s cílem v maximální míře zachovat přírodní charakter místa, obklopeného lesem, biokoridory a přírodními prvky.

Požadavky byly stanoveny v Zadání regulačního plánu RP – Velké Přílepy – Nad rybníkem, zpracovaným pořizovatelem (MěÚ Černošice, Odbor územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice- dále jen „úřad územního plánování“).

Návrh regulačního plánu byl zpracován ve variantním řešení, konzultovaném s obcí i vlastníkem, přičemž výsledná vybraná varianta byla dopracována do dokumentace Návrhu regulačního plánu, předloženého k projednání.

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona 283/2021 Sb.

Řešené území tvoří pozemek parc. č. 111/1, k. ú. Velké Přílepy, který se nachází na okraji obce v její severovýchodní části a svažuje se jižním směrem k silnici ve směru na obec Úholičky a na severní straně navazuje na volnou krajinu. Návrh je zpracován s ohledem na ochranu volné krajiny podle §39 písm.b) SZ. Podmínky v území jsou stanoveny s ohledem na příznivé působení budoucí zástavby ze sídla i z dálkových pohledů tak, aby v maximální míře byly zachovány přírodní prvky obklopující řešenou lokalitu (včetně motivace k vytváření zelených střech a regulace výšky staveb s ohledem na celkové příznivé panorama).

Pro řešení regulačního plánu nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky. Obecně formulované priority pro územní plánování a pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou v řešení RP uplatněny. Regulační plán respektuje přírodní/technické limity rozvoje sídla (morfologie terénu, návaznost na krajinné zázemí řešené lokality). Cenné přírodní prvky jsou zachovávány a stabilizovány (interakční prvky na severním okraji řešené plochy), prvky územního systému ekologické stability, které jsou vhodně zakomponované do příměstské krajiny Velkých Přílep jsou respektovány (lokaální biokoridor prochází v těsném sousedství řešené plochy a je plně respektován.

Požadavky na ochranu a respektování historicky utvářené sídlení struktury a architektonických hodnot jsou začleněny do regulativů ploch již v územním plánu, dále jsou tyto hodnoty ještě podpořeny stanovenou regulací v rámci tohoto RP.

Regulační plán je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Byl zjištěn stav řešeného území a posouzeny jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb

Regulační plán – RP Velké Přílepy – Nad rybníkem udává podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury: stavby veřejné dopravy (tj. návrh nových obslužných-

zklidněných komunikací + celkové dopravní řešení oblasti) a technické infrastruktury (koncepce dodávky el. energie – zemní kabely VN a NN, veřejné osvětlení, slaboproud, kanalizace splaškové, rozvody vody s vysazenými požárními hydranty– podrobněji viz dále).

Navržené komunikace svým materiálovým složením budou odpovídat potřebám požární ochrany (pro příjezd požárních vozidel aj.), tyto komunikace, budou řešeny jako obslužné, s chodníčky či pásy zeleně – dodržena je jejich min. požadovaná š. 3 m, max. dovolená vzdálenost 50 m přístupových komunikací od vstupu do jednotlivých uvažovaných RD bude dodržena vždy s velkou rezervou. Pozemky pro RD jsou děleny tak, aby byly přístupné vždy z nové obslužné komunikace.

Z hlediska řešení požární ochrany jsou v návrhu regulačního plánu splněny požadavky:
-na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, tj. při řešení přístupových komunikací k objektům a zástavbám bude uplatněna vyhláška 23/2008 Sb., O technických podmínkách požární ochrany staveb a ČSN 73082,736100,736101 a 729114.
-na řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě,
-na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky)

Navrhovaná parcelace území je pro budoucí jsou stavební objekty RD s garážemi pro os. automobily (tzv. garáže jednotlivé pro max. 3 os. automobily, jednostopá vozidla apod.).

Objekty rodinných domů budou řešeny dle ČSN 73 0833 jako objekty spadající do skupiny staveb OB1 (tento regulační plán ale nenahrazuje ÚR na jejich umístění, pouze ÚR na oddělení pozemků).

Garáž na pozemku bude buď součástí hlavního objektu rodinného domu, nebo součástí doplňkových staveb. Přípustné je rovněž zbudování samostatně stojící garáže, kterou je však nutno osadit v zastavitelné části pozemku.

Zařízení pro protipožární zásah:

Příjezdové komunikace, zásah. cesty, nástupní plochy

– ke každému RD vede přístupová komunikace (alespoň zpevněná pozemní komunikace), široká nejméně 2,5 m a končící nejvýše 50 m od posuzovaného RD. Vnitřní zásahové cesty ani nástupní plochy se nepožadují.

Požární voda
Pro požární zabezpečení jsou navrženy v rámci budoucí výstavby vodovodu 2 hydranty podzemní a 1 nadzemní (celkem 3 ks).
Hydranty splňují požadavky ČSN 73 08 73 (maximální vzdálenost od objektů je do 150 m, mezi sebou do 250 m). Hydranty (DN 80) jsou napojeny na vodovodní řady DN 100. U nejnepříznivěji položeného hydrantu bude zajištěn statický přetlak min. 0,2 MPa. V lokalitě je uvažováno s rodinnými domy plochy S ≤ 200 m2. – vnitřní požární voda se nepožaduje. Vnější požární voda – u RD se zastavěnou plochou do 200 m2 – max. vzdálenost hydrantu od obj. 200 m, max. vzdálenost hydrantů mezi sebou 400 m (tab. 1, pol.č. 1), hodnoty nejmenší dimenze potrubí odběru vody DN 80 mm s odběrem vody Q = 4 ls-1 při rychlosti v = 0,8 ms-1 (tab. 2, pol. č. 1). Ve skutečnosti je navržena dimenze vodovodního potrubí DN 100.

požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území budou dodržovány veškeré hygienické předpisy.
Regulační plán zahrnuje podmínku splnění požadavků nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů. Při umisťování staveb v lokalitě bude v rámci jejich projektové přípravy splněn požadavek Krajské hygienické stanice a bude prokázáno splnění hlukových limitů u staveb pro bydlení, a to limitů hluku z provozu plochy ČOV (technické vybavení – TU) a ze stávající komunikace.

zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé území dotčené regulačním plánem se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:
OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení (radar letiště Kbely), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Vymezená území Ministerstva obrany je nezbytné respektovat.

vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Požadavky, vzešlé ze stanovisek jednotlivých orgánů uplatněných při pojednávání návrhu, budou řešeny a podle jejich výsledků bude dokumentace korigována a doplněna.

-V návrhu RP jsou zohledněny požadavky orgánu ochrany přírody a krajiny na ochranu krajinného rázu včetně respektování prvků ÚSES podle Plánu ÚSES ORP Černošice. Je zajištěno respektování a ochrana interakčních prvků a splněn požadavek orgánu ochrany lesa na odstupy staveb od okraje lesa.

-Byla zohledněna podmínka oprávněného investora Net4Gas na zapracování plynárenských zařízení (optický kabel) a jejich ochranných pásem. Zařízení jsou zobrazena v koordinačním výkrese, zařízení se nachází mimo řešené území dle jeho vymezení v hlavním výkrese regulačního plánu.

-Požadavek Krajské hygienické stanice na splnění hlukových limitů u staveb pro bydlení je zapracován do stanovených podmínek pro projektovou přípravu staveb bydlení v řešeném území.

-Řešení technické infrastruktury bylo předběžně konzultováno investorem s obcí Velké Přílepy, vychází z koncepce územního plánu i z faktického stavu těchto sítí v území a možností napojovacích míst a kapacit. Řešení dopravní infrastruktury bylo konzultováno zhotovitelem s obcí i vlastníkem, podrobné řešení bude předmětem projektové přípravy území, v rámci které musí být zohledněny požadavky vlastníků a správců veřejné infrastruktury.

Přehled vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání je součástí textu odůvodnění Pořizovatele.

d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací (s územním plánem)

Politika územního rozvoje určuje požadavky a rámce, konkretizující ve stavebním zákoně uvedené úkoly územního plánování v republikových, mezinárodních a mezikrajových souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území.

Regulační plán je zpracován **v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru Velké Přílepy**, zachovává členění způsobu využití ploch a stanovené regulativy, a současně je v souladu s novým ÚP, který je v současné době ve fázi Návrh před opakovaným veřejným projednáním.

Území, řešené regulačním plánem, leží na severovýchodním okraji Velkých Přílep. Území lokality je od ostatní zástavby obce Velké Přílepy odděleno silnící III/2404 (ulice Podmoráňská) a ulicí U Rybníčku. Řešené území rozšiřuje zástavbu Velkých Přílep směrem na dosud nezastavěné plochy, vymezené v územním plánem jako zastavitelná plocha 2/3.

Řešené území sousedí na východě s lesním pozemkem. Pásmo 50 m od okraje lesa zasahuje částečně do lokality.

Z hlediska funkčního využití jde o území zařazené do funkce nízkopodlažní bydlení. V daném území jde pouze o individuální bydlení v izolovaných rodinných domech.

Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství.

e) vyhodnocení souladu se zadáním regulačního plánu a s pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu před vydáním

Hlavním podkladem pro vypracování Návrhu regulačního plánu bylo Zadání regulačního plánu a požadavky, stanovené obcí a vlastníkem pozemku.

S ohledem na existenci prvků územního systému ekologické stability, které na západním okraji lokality částečně zasahují na pozemek parc. č. 111/1, k.ú. Velké přílepy, a s ohledem na ochranu těchto prvků, bylo řešené území upřesněno mimo vymezené prvky ÚSES (mimo LK CE 118/RK 1136-01).

Regulační plán je zpracován v souladu se zadáním a řeší členění plochy pro bydlení na bloky s vnitřním členěním na parcely rodinných domů, trasování komunikací a vymezení veřejných prostranství:

Regulační plán RP Velké Přílepy – Nad rybníkem definuje strukturu obytné zóny, stanovuje regulativy prostorového uspořádání a určující podmínky pro umístění staveb na pozemcích. Regulační plán stanoví uliční čáry, stavební čáry, vymezuje zastavitelnou a nezastavitelnou část pozemků a určuje významné podmínky tvarového a architektonického řešení zástavby.

Regulační plán řeší technickou infrastrukturu území – součástí RP je koncepční řešení inženýrských sítí v území.

Struktura zástavby navrhovaná regulačním plánem bude rozvíjet podobu okrajové čtvrti, která bude doplňovat stávající prostředí této části sídla.

Regulační plán RP Velké Přílepy – Nad rybníkem stanovuje podmínky nové zástavby:

- určuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání území a územně technické podmínky pro návrh jednotlivých stavebních objektů
- řeší koncepci umístění staveb dopravní a technické infrastruktury (podrobné řešené bude předmětem projektové přípravy území- dokumentace pro povolení stavby)

- stanovuje urbanistické a architektonické zásady pro projektové řešení staveb na nových stavebních pozemcích
- vymezuje veřejné prostory, a plochy s kompozičním významem formuje jako plochy veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou v souladu s požadavky zadání vymezena v rozsahu 5% rozlohy plochy bydlení.
- vymezuje plochy pro veřejnou zeleň.
- Vymezuje základní bloky pozemků RD (závazné) a jejich vnitřní dělení na stavební pozemky pro rodinné domy (doporučené)

Zastavitelné plochy jsou zařazeny do území *nízkopodlažní bydlení*. Část ploch ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa byla vymezena jako nezastavitelná v rámci parcel RD – pro plochy zahrad v rámci pozemků RD.

- Dopravní obsluha je řešena dopravně zklidněnými komunikacemi, které svými parametry odpovídají poloze v navrhované struktuře zástavby. Navržené komunikace respektují metodický pokyn TP 103 „navrhování obytných zón“ vydaný Ministerstvem dopravy a spojů. *[kapitola 5 zadání]* Veřejná prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace, svým šířkovým uspořádáním splňují požadavky právních předpisů: šířka pozemku obousměrné komunikace je 8 m.
- Struktura zástavby, navrhovaná regulačním plánem RP Velké Přílepy – Nad rybníkem rozvíjí charakter lokality, zároveň však vytváří podmínky pro vytváření kulturního prostředí obytné zahradní čtvrti.
- Regulační plán stanovuje regulativy prostorového uspořádání území, určující podmínky pro umístění staveb na pozemcích – zejména uliční čáru, stavební čáru a zastavitelnou část pozemků, a podmínky výškového a architektonického řešení objektů.

  Řešení technické infrastruktury bylo předběžně konzultováno s obcí a vychází z koncepce ÚP i z faktického stavu těchto sítí v území a možností napojovacích míst a kapacit. Provozovatelé a správci veřejné infrastruktury budou v dalším stupni projektové přípravy území obesláni s žádostí o souhlasy s kapacitami a napojením lokality. Jejich vyjádření k regulačnímu plánu bude doplněno jako příloha odůvodnění, případné požadavky a připomínky budou do dokumentace RP zapracovány.

  Řešenou lokalitu o 17 RD je možné napojit na splaškovou kanalizaci – na obecní ČOV je v současné době rezerva pro předmětnou lokalitu 17 RD. Jelikož vnitřní parcelace vymezených bloků zástavby RD je pouze doporučená, je možné případné dělení na max.20 parcel RD.

<u>Regulační plán byl před vydáním upraven v souladu pokyny pořizovatele:</u>

V upraveném návrhu byly zohledněny požadavky OŽP MěÚ Černošice:
- byla konkretizována podoba vegetačních střech , včetně stanovení mocnosti substrátu,
- byla stanovena přípustná barevnost fasád dle NCS kódů schválených dle programu NZÚ 2023,
- byly vypuštěny navržené pěší cesty mimo řešené území při zachování pěších návazností na stávající nezpevněné cesty
-ozelenění veřejných prostranství je navrženo domácími (autochtonními) druhy dřevin.
-byl doplněn regulativ vzdálenosti oplocení a ostatních staveb od hranice lesních pozemků, regulativ je obsažen v platném územním plánu.

Výše uvedené úpravy představují upřesnění již obsažených podmínek z důvodu jejich jednoznačnosti a nejsou proto podstatnou úpravou návrhu RP.

f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Řešení regulačního plánu vychází z požadavku na vytvoření nové části sídla Velké Přílepy se strukturou vhodně reflektující polohu lokality na hraně zastavitelného území a volné krajiny bez přímé návaznosti na stávající zástavbu.

Struktura navržená RP vychází z podélného tvaru lokality a z potřeby umístění hlavní obslužné komunikace v poloze co nejvíce kopírující vrstevnice. Konfigurace svahu paralelně ke nejbližší komunikaci ulici Podmoráňská determinuje paralelní umístění obslužné komunikace (obytné zóny) k této ulici. Obytná zóna, na které se nacházejí sjezdy na všechny navržené pozemky RD, je na ulici Podmoráňská napojena dvěma sjezdy v parametrech zóny 30. To umožňuje zokruhování obytné zóny a zachování charakteru ulice Podmoráňská s hustou doprovodnou zelení mezi ní a řešeným územím. Obytná zóna je mezi pozemky RD prodloužena pěším propojením do volné krajiny v návaznosti na stávající nezpevněné pěší stezky. Další pěší propojení mezi pozemky RD je navrženo v prodloužení západní napojovací komunikace (zóna 30) kolmo na ulici Podmoráňská směrem k zelenému pásu podél severní hranice řešeného území. Regulační plán tak umožňuje pěší prostupnost územím ve všech směrech.

Veškeré navržené zelené plochy mají též retenční účel pro zasakování dešťových vod z komunikací.

Regulační plán je zpracován způsobem, který vytváří podmínky pro vznik zástavby, která má vztah k dosavadním hodnotám historicky vznikajícího osídlení, ale zároveň vytváří podmínky pro moderní formy a řešení objektů RD.

V řešeném území jsou uplatněny požadavky, stanovené v zadání regulačního plánu.

RP vymezuje v rámci obytné zóny samostatnou plochu veřejné zeleně. Vzhledem k izolovanosti lokality od ostatní obytné zástavby obce, je veřejné prostranství umístěno v centrální pozici (vychýlené na západ kvůli tvaru lokality), kde se vztahuje ke všem pozemkům RD.

Konfigurace terénu umožňuje umisťovat moderně řešené domy, odpovídající svým architektonickým řešením soudobým trendům bydlení. Z důvodů pohledové exponovanosti lokality ve svahu, byla stanovena výšková regulace nikoliv stanovením podlažnosti, ale maximální výšky staveb v každém místě přilehlého terénu. V řešení regulačního plánu byl navržen celkový charakter zástavby jako příměstského prostředí.

Území je územním plánem vymezeno pro záměr, se kterým je návrh regulačního plánu v souladu. Skupina 17 rodinných domů je navržena jako „zahradní bydlení“, lokalita je obsloužena 1 zklidněnou komunikací, doplněnou uliční zelení a převážně ozeleněnými veřejnými prostranstvími. Do řešeného území nezasahují žádné přírodně hodnotné plochy, je pohledově exponovaná z protějšího svahu při příjezdu od Prahy, což je v návrhu regulačního plánu respektováno.

Prvky zeleně jako doprovodná zeleň podél ulice Podmoráňská a řídký remízek oddělující lokalitu od zemědělských ploch nejsou dotčeny (jedná se o interakční prvky). Několik stromů samostatně stojících v řešeném území bude nahrazeno zelení v rámci veřejných prostranství (zejména VP1-parčík) i soukromých zahrad. Lokalita je v současnosti využívána jako louka a nedochází zde k intenzivní zemědělské činnosti, takže de facto nedojde k záborů zemědělských ploch. Vliv záměru na území by tedy měl být veskrze pozitivní.

Níže řešené území v širším nadhledovém snímku:



Návrh řešení je v souladu s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Plošná i prostorová regulace včetně vizualizací základních stávajících i navrhovaných bloků zástavby, komunikací a zeleně byla prověřena ve 3D hmotovém modelu širšího území.

g) odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu

Takové požadavky nejsou stanoveny.

h) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory

ZÁBOR ZPF: Regulační plán předběžně stanovuje rozsah záborů zemědělské půdy pro trvalé odnětí ze ZPF v celém řešeném území. Řešené území se nachází na plochách zahrnutých v platné územně plánovací dokumentaci do zastavitelných území.

Dotčené třídy ochrany půdního fondu:

BPEJ : 1.01.12 ……... ……II. třída ochrany

BPEJ : 1.26.14 ……..…..IV. třída ochrany

Údaje o plochách záborů ZPF byly získány měřením z digitálního zaměření řešené lokality.

Ornice ze skrývky pro komunikace bude rozprostřena na plochách veřejné zeleně, ornice skrytá pod zastavěnou plochou rodinných domů a zpevněných plochách bude rozprostřena na plochách zahrad přilehlých k rodinným domům (v rámci stavebního pozemku).

Rámcová bilance záborů ZPF - kvalifikovaný odhad (pro komunikace a plochy a objekty bydlení:
(výměry stavebních pozemků upřesněny dle geometrického plánu)

č.pozemku: DLE KN -druh pozemku	Výměra ZPF (m^2)				BPEJ / třída ochrany
	Zábor pro zpevněné plochy komunikací	Zábor pro zeleň na pozemcích komunikací	Zábor pro stavební pozemky RD	Plochy veřejné zeleně	
111/1	56	-	2616	-	1.01.12/ II
-Orná půda	2847	1703	14894	668	1.26.14/ IV
Celkem	2903	1703	17510	668	
	22 865 m^2				

Celkový rozsah půdy odnímané zemědělskému využití činí **2,29 ha**.

(Celková výměra řešeného území činí 2,29 ha)
K záborům pozemků PUPFL nedochází.

i) vyhodnocení připomínek

Je součástí kapitoly k) textová část odůvodnění, zpracovaná pořizovatelem (viz níže- k.2 a k.3)

j) posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem

Regulační plán byl zpracován v souladu s přílohou č.18 vyhl.157/2024: Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu. Grafická část je v souladu s přílohou č. 17 vyhl. 157/2024 Sb.(řešené území odpovídá standardu RGB- obrys 178-178-178).

k) textová část odůvodnění, zpracovaná pořizovatelem

k.1 Postup pořízení regulačního plánu

Zastupitelstvo obce Velké Přílepy rozhodlo o pořízení Regulačního plánu Nad Rybníkem, Velké Přílepy (dále jen regulační plán“) dne 22. 6. 2023 usnesením UZ-42-4/23. Následně zastupitelstvo usnesením UZ-51-5/23 ze dne 17. 8. 2023 rozhodlo, že pořizovatelem regulačního plánu bude Městský úřad Černošice, odbor územního plánování.

Na základě žádosti o pořízení regulačního plánu ze dne 5. 9. 2023 zpracoval v součinnosti s určeným zastupitelem návrh zadání a dne 8. 11. 2024 tento návrh v souladu s § 43 odst. 1 zákona 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) zveřejnil veřejnou vyhláškou č. j. MUCE 220586/2024 OUP s oznámil jeho zveřejnění dotčeným orgánům, krajskému úřadu a oprávněným investorům. Na základě uplatněných vyjádření dotčených orgánů a podnětů veřejnosti k návrhu regulačního plánu pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem v souladu s § 90 odst. 1 upravil návrh zadání a dne 24. 1. 2025 jej předložil zastupitelstvu obce Velké Přílepy ke schválení. Zastupitelstvo schválilo zadání regulačního plánu usnesením UZ-4-1/2025 ze dne 29. 1. 2025. Schválené zadání bylo 6. 2. 2025 zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup. Dne 7. 2. 2025 pořizovatel předal schválené zadání Ing. akad. arch. Petru Foglarovi jako projektantovi regulačního plánu Nad Rybníkem, Velké Přílepy.

Projektant na základě zadání zpracoval návrh regulačního plánu a pořizovatel jej dne 10. 6. 2025 zveřejnil veřejnou vyhláškou č. j. MUCE 102285/2025 OUP s informací o konání veřejného projednání s datem, časem a místem jeho konání. Dále pořizovatel oznámil zveřejnění dotčeným orgánům s časem, datem a místem konání společného jednání a oznámil zveřejnění návrhu regulačního plánu oprávněným investorům.

Společné jednání proběhlo dne 30. 6. 2025 v 16:30 v Galerii v Domu u Korycha na adrese Pražská 45, 252 64 Velké Přílepy, I. patro. Dotčené orgány se ke společnému jednání nedostavily.

Veřejné projednání proběhlo dne 30. 6. 2025 v 17:00 v Galerii v Domu u Korycha na adrese Pražská 45, 252 64 Velké Přílepy, I. patro.

Dotčené orgány uplatnily k návrhu regulačního plánu svá stanoviska. V rámci uplatnění stanoviska č. j. MUCE 128742/2025 OŽP/Slav Městského úřadu Černošice, odboru životního prostředí, orgán ochrany přírody nesouhlasil s některými částmi regulačního plánu. Na základě tohoto stanoviska projektant upravil Návrh regulačního plánu a pořizovatel požádal dne 4. 11. 2025 orgán ochrany přírody o změnu stanoviska, ve kterém orgán ochrany přírody s upraveným návrhem souhlasil.

Pořizovatel zpracoval Návrh vyhodnocení připomínek k návrhu regulačního plánu a dne 5. 12. 2025 vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek. Dotčené orgány, které uplatnily stanoviska, v nich s Návrhem vyhodnocení připomínek souhlasily.

Pořizovatel s pomocí validačního nástroje ověřil, že regulační plán odpovídá požadavkům na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem v souladu s § 104 odst. 1 stavebního zákona přeložil Návrh regulačního s odůvodněním zastupitelstvu obce k vydání.

Pořizovatel po vydání zajistí opatření záznamu o účinnosti se všemi náležitostmi a vloží regulační plán do Národního geoportálu územního plánování a oznámí adresu jeho uložení veřejnou vyhláškou.

k.2 Vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, uplatněných ke společnému jednání:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje Č. j. HSKL-5369-2/2025-PCNP ze dne 26. 6. 2025, zákon 239/2000 Sb.	
Výše uvedená dokumentace není v rozporu s chráněnými zájmy z hlediska ochrany obyvatelstva.	Souhlasné stanovisko, bez požadavků na zapracování.
Krajská hygienická stanice Středočeského kraje Stanovisko č. j. S-KHSSC 38297/2025 ze dne 1. 7. 2025, zákon 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví	
Obsah požadavku:	**Vyhodnocení požadavku:**
S návrhem Regulačního plánu Nad Rybníkem, Velké Přílepy souhlasí.	Souhlasné stanovisko, bez požadavků na zapracování.
Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj	
Nevyjádřili se	
Krajské ředitelství Policie ČR Středočeského kraje	
Nevyjádřili se	
Ministerstvo Dopravy Stanovisko č. j. MD-41339/2025-520/2 ze dne 10. 7. 2025	
Požadujeme v návrhu regulačního plánu správně popsat ochranná pásma (dále jen „OP“) letiště Praha/Ruzyně, a to následovně „OP s výškovým omezením staveb“ a „OP se zákazem laserových zařízení – sektor A“.	Požadavku bylo vyhověno. V kapitole 1d1) byla původně chybně popsaná pásma označena správně. V této kapitole byla doplněna věta „Řešené území se nachází v OP veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb a v OP se zákazem laserových zařízení - sektor A. V koordinačním výkrese byla upravena poznámka: „Řešené území se nachází v OP veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně a to konkrétně v OP s výškovým omezením a v OP se zákazem laserových zařízení – sektor A.
Ministerstvo životního prostředí Č. j. MZP/2025/210/2012 ze dne 30. 6. 2025, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) a zákon č. 62/1988 Sb. o geologických pracích	
V zájmovém území se vyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů. Z tohoto důvodu nemáme proti regulačnímu plánu Nad Rybníkem námitky.	Souhlasné stanovisko, bez požadavků na zapracování.
Ministerstvo průmyslu a obchodu Stanovisko MPO 62162/2025 z 10. 6. 2025, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství	
S návrhem výše uvedeného regulačního plánu souhlasíme bez připomínek.	Souhlasné stanovisko, bez požadavků na zapracování.
Ministerstvo vnitra	
Nevyjádřili se	
Ministerstvo zdravotnictví	

Nevyjádřili se	
Ministerstvo obrany Stanovisko č. j. MO 561455/2025-1322 ze dne 18. 6. 2025, zákon č. 222/1999 Sb.	
Celé území dotčené regulačním plánem se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: - OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení (radar letiště Kbely), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. MO požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat ho do textové části návrhu regulačního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany". Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit vyjmenované stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (přiložen výčet staveb). V textové části regulačního plánu v Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, je zapracováno. Pod legendu koordinačního výkresu zapracujte: „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb"	Požadavkům bylo vyhověno. Požadavky na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany byly do textové a grafické části regulačního plánu Nad Rybníkem, Velké Přílepy zapracovány. Do textové části byla v kapitole 1. c) zapracována kapitola „Zvláštní zájmy ministerstva obrany" kde je doplněno, že „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb" a dále pak v horní části koordinačního výkresu bylo doplněno: „Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany." a dále „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Do kapitoly 1. c) pod zvláštní zájmy ministerstva obrany byla doplněna informace o ochranném pásmu radiolokačního zařízení Kbely následujícím způsobem „Celé území dotčené regulačním plánem se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení (radar letiště Kbely), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví."
Krajský úřad Středočeského kraje	
Stanovisko odboru životního prostředí a zemědělství dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, Č. j. 083160/2025/KUSK ze dne 14. 7. 2025	
Obsah požadavku:	**Vyhodnocení požadavku:**
Nemá připomínky.	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko ochrany ZPF dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF Č. j. 083160/2025/KUSK ze dne 14. 7. 2025	
Obsah požadavku:	**Vyhodnocení požadavku:**
Nemá připomínky.	Bez požadavku na zapracování.

Stanovisko na základě jemu svěřených kompetencí dle zákonů č. 100/2001 Sb., zák. č. 289/1995 Sb., zák. č. 201/2012 Sb., 254/2001 Sb., zák. č. 224/2015 Sb. Č. j. 083160/2025/KUSK ze dne 14. 7. 2025	
Obsah požadavku:	**Vyhodnocení požadavku:**
Nemá připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko odboru dopravy dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích Č. j. 083160/2025/KUSK ze dne 14. 7. 2025	
Obsah požadavku:	**Vyhodnocení požadavku:**
Nemá připomínky.	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko Odboru kultury a památkové péče Č. j. 083160/2025/KUSK ze dne 14. 7. 2025	
Obsah požadavku:	**Vyhodnocení požadavku:**
Není příslušný podle ustanovení § 28 odst. 2 písm. c) k uplatnění stanoviska k předloženému Návrhu regulačního plánu Nad Rybníkem, Velké Přílepy.	Není příslušný k uplatnění stanoviska.
Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí	
Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, Č. j. MUCE 128742/2025 OŽP/Slav ze dne 9. 7. 2025	
Obsah požadavku:	**Vyhodnocení požadavku:**
Nemá připomínky.	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny Č. j. MUCE 128742/2025 OŽP/Slav ze dne 9. 7. 2025 a nové stanovisko č. j. MUCE 267718/2025 OŽP/Slav	
Obsah požadavku:	**Vyhodnocení požadavku:**
Za stanoviska Č. j. MUCE 128742/2025 OŽP/Slav ze dne 9. 7. 2025: OOP nesouhlasí s navrženým regulativem pro střechy rodinných domů, které mají být pultové a v případě dvoupodlažních budov z 60% vegetační. Tento požadavek je jednak v rozporu s ochranou krajinného rázu, neboť ve Velkých Přílepech ani v okolních obcích se ve větší míře nevyskytují stavby s plochými střechami. Naopak ve Velkých Přílepech je velká část zástavby tvořena sedlovými, případně polovalbovými střechami červené barvy, což při pohledu z volné krajiny, i přes velký rozsah této zástavby, působí harmonicky. Požadavek na podíl vegetačních střech je dle OOP problematický, při nesprávné péči nebudou plnit svoji funkci a údržbu není možné vymáhat. Kromě výrazných barev fasád je, s ohledem na ochranu krajinného rázu, třeba vyloučit i čistě bílou barvu. Oplocení směrem do volné krajiny je možno řešit pouze jako průhledné z drátěného pletiva, nebo z dřevěných latí. Na části zahrad směrem do volné krajiny je třeba vysazovat vzrostlou zeleň. Pro výsadby na veřejných prostranstvích je vhodné volit domácí druhy dřevin se zastoupením kvetoucích dřevin, s ohledem na podporu biodiverzity.	Požadavkům bylo z větší části vyhověno. Do textové části regulačního plánu kapitoly 1k) byly doplněny a upřesněny požadavky na vegetační střechy tak, aby byla lépe zajištěna jejich funkčnost. Byla doplněna terminologie a stanovena minimální vrstva substrátu. Barevnost omítek byla ošetřena dle seznamu odstínů přírodních barev podle vzorníku „NCS odstíny dle NZÚ 2023“, podmínky byly zapracovány do textové části kapitoly 1c3) Barevnost a materiálové provedení staveb. Do textové části regulačního plánu kapitoly 1c4) Oplocení byla doplněna následující podmínka: „Oplocení směrem do volné krajiny je možno řešit pouze jako průhledné z drátěného pletiva, nebo z dřevěných latí.“ Požadavek na výsadbu vzrostlé zeleně směrem do krajiny nebyl upřesněn, vyplývá ze samotné regulace umístění hlavních staveb na částech pozemků směrem k středovému veřejnému prostranství. Současně na hranicích řešené plochy s volnou krajinou se nacházejí stávající prvky krajinné zeleně. Do textové části regulačního plánu Kapitoly 1c5) Řešení veřejné zeleně byly doplněny druhy dřevin vhodné k výsadbě na veřejných prostranstvích. V regulačním plánu bylo zvýrazněno řešené území a

OOP upozorňuje, že veškeré plánované sítě, včetně jejich ochranných pásmem, je třeba umístit mimo kořenové prostory vzrostlých dřevin tak, aby bylo možné dodržet požadavky na ochranu dřevin vyplývající ze standardu SPPK A01 002:2017: Ochrana dřevin při stavební činnosti vydaným AOPK ČR. OOP upozorňuje, že ideový a doporučený návrh pěších cest mimo řešené území je do budoucna neakceptovatelný. Vedení chodníku biokoridorem je zcela v rozporu s jeho funkcí, kdy má sloužit k migraci živočichů, případně šíření rostlin. Stávající pěšina je dle názoru OOP dostačující. Chodník podél území vedený mezi dřevinami interakčního prvku je možný pouze jako úzká nezpevněná mlatová cesta. Propojení zástavby s remízem na pozemku parc. č. 102 v k. ú. Velké Přílepy je z hlediska ochrany volně žijících živočichů nevhodné, neboť podobné remízy se v krajině v okolí Velkých Přílep téměř nevyskytují a může tak být pro druhy polní krajiny, kterých dramaticky ubývá, jediným útočištěm v rozsáhlých plochách zemědělských monokultur. Pěšinu vedoucí interakčním prvkem IP CE048 je nutné zachovat ve stávající podobě, neboť zasahuje do ekotonu. Ze stanoviska č. j. MUCE 267718/2025 OŽP/Slav: Orgán ochrany přírody souhlasí s upraveným návrhem, protože požadavky uplatněné v nesouhlasném stanovisku Č. j. MUCE 128742/2025 OŽP/Slav byly z větší části zapracovány.	odlišeny nebo vypuštěny části a jevy, které nejsou předmětem řešení, včetně ploch lokálního biokoridoru a plochy sousedního interakčního prvku. Cesta severním směrem k lesíku byla vypuštěna (jedná se o pozemek soukromého vlastníka, mimo řešené území), směrem k remízku bude zachován pouze průhled. Cesty mimo řešené území jsou ve výkresech znázorněny pouze jako stav (v nezpevněném stavu), jsou zobrazeny z důvodu vazeb na okolní území, nejsou předmětem řešení regulačního plánu. Na základě provedených úprav návrhu regulačního plánu dotčený orgán s upraveným návrhem souhlasil a neměl žádné další požadavky.
Stanovisko orgánu ochrany ZPF – zákon 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu Č. j. MUCE 128742/2025 OŽP/Slav ze dne 9. 7. 2025	
Obsah požadavku:	**Vyhodnocení požadavku:**
Nemá připomínky.	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, Č. j. MUCE 128742/2025 OŽP/Slav ze dne 9. 7. 2025	
Obsah požadavku:	**Vyhodnocení požadavku:**
Upozornění na nesoulad mezi přebráním 30 m ochranného pásma ze zákona a 15 m stanovených v ÚPnSÚ Velké Přílepy – „plocha pozemku – zastavitelná hlavní stavbou o max. výšce 7 m“	V grafické části (hlavní a koordinační výkres) bylo upřesněno vyznačení zastavitelné části pozemku v souladu s podmínkami v textové části.
Stanovisko dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, Č. j. MUCE 128742/2025 OŽP/Slav ze dne 9. 7. 2025	
Obsah požadavku:	**Vyhodnocení požadavku:**
Nemá připomínky.	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Dle zákona 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, Č. j. MUCE 128742/2025 OŽP/Slav ze dne 9. 7. 2025	
Obsah požadavku:	**Vyhodnocení požadavku:**
V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování	Nejsou dotčeným orgánem.

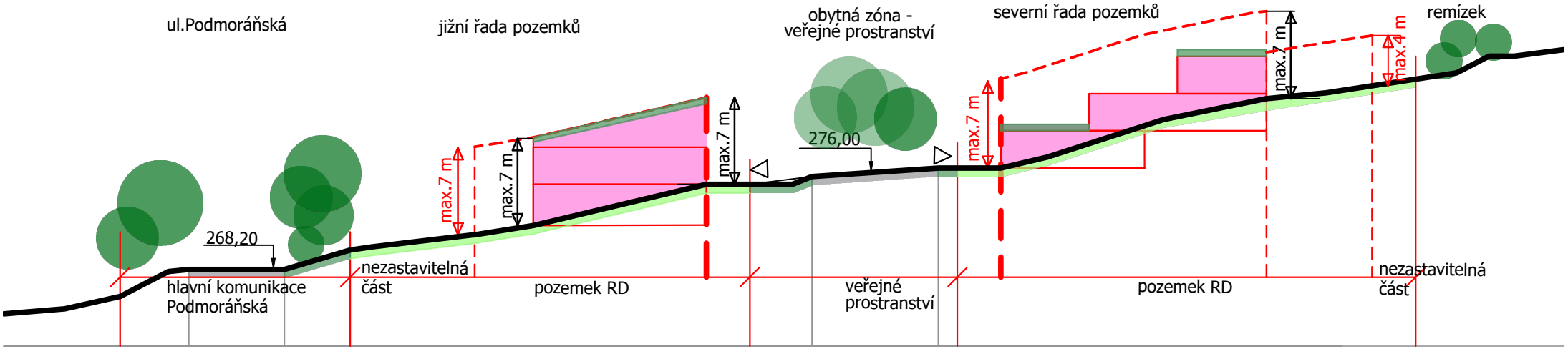
vydává krajský úřad.	
MěÚ Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu	
Nevyjádřili se	
MěÚ Černošice, oddělení dopravy a správy komunikací	
Nevyjádřili se.	
Obvodní báňský úřad pro území Hl. m. Prahy a kraje Středočeského Stanovisko Č. j. SBS 29245/2025/OBÚ-02/1 ze dne 11. 6. 2025, dle zákona č. 44/1988 Sb.	
Obsah požadavku:	**Vyhodnocení požadavku:**
Obvodní báňský úřad vyhodnotil předložený návrh regulačního plánu Velké Přílepy, Nad Rybníkem, ve smyslu § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. S předloženým návrhem souhlasí.	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj	
Nevyjádřili se	
Státní pozemkový úřad	
Nevyjádřili se	
Státní úřad pro jadernou bezpečnost	
Nevyjádřili se	
Úřad pro civilní letectví	
Nevyjádřili se	
Český telekomunikační úřad	
Nevyjádřili se	

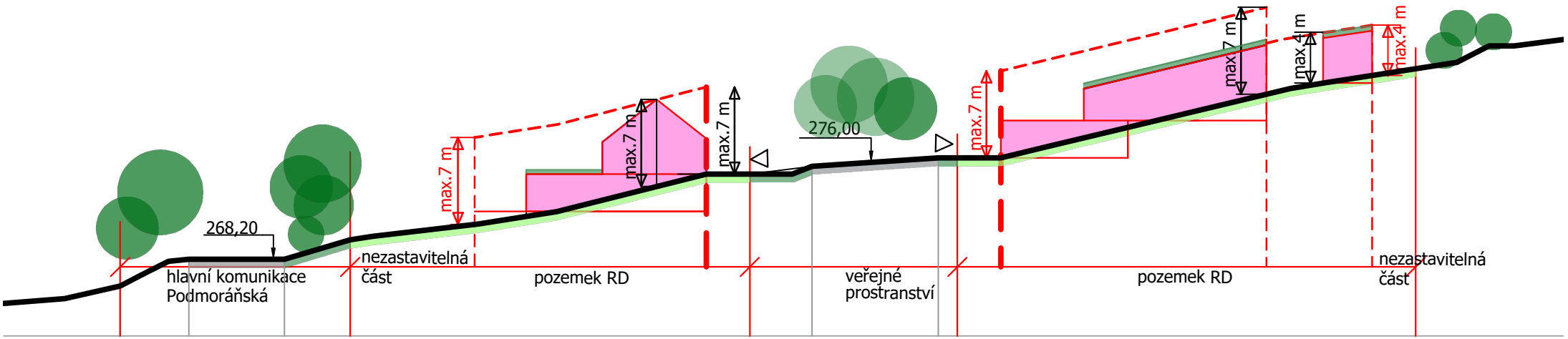
k.3 Vyhodnocení připomínek, uplatněných při veřejném projednání:

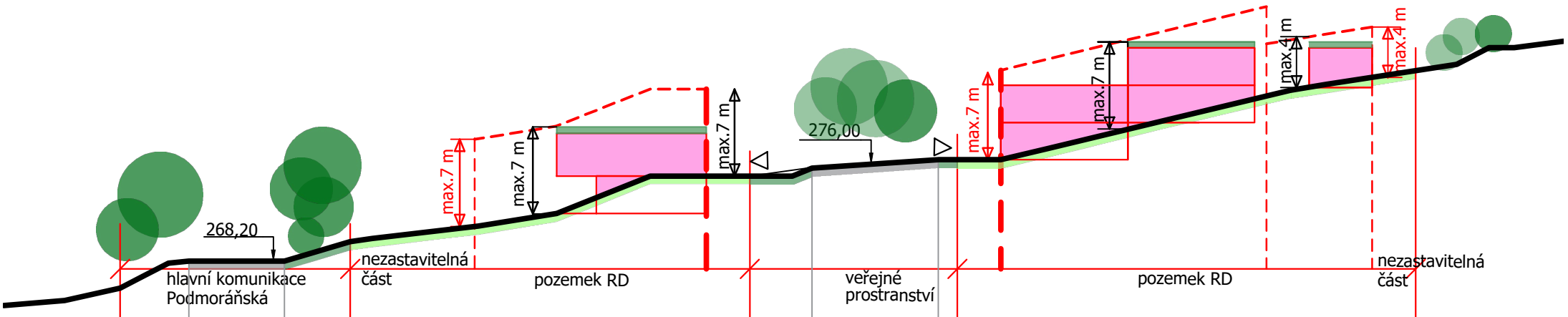
Gasnet **Č. j. 5003349388 ze dne 16. 6. 2025**	
Obsah připomínky:	**Vyhodnocení požadavku:**
V rozsahu území vyznačeného v příloze SOUHLASÍ.	Bez požadavku na zapracování.
Povodí Vltavy **Č. j. PVL-57483/2024/240-Vo ze dne 14. 8. 2024**	
Obsah připomínky:	**Vyhodnocení požadavku:**
Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů souhlasí s návrhem regulačního plánu Nad Rybníkem v k. ú. Velké Přílepy s podmínkami: 1. Srážkové vody z rozvojových lokalit, jak z nových komunikací, tak i z jednotlivých pozemků u objektů, je třeba v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace, zálivka, vsakování). 2. V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace. Nové rozvojové plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity vodovodu, kanalizace a obecní ČOV, nebo bude výstavba podmíněna její intenzifikací.	Připomínka byla zapracována. Srážkové vody budou akumulovány a vsakovány případně jinak využity na pozemcích budoucích rodinných domů. Pro zasakování dešťových vod z komunikací je navrženo využít všech ploch veřejné zeleně. Splašková kanalizace je navržena samostatně. Regulačním plánem nejsou vymezovány nové rozvojové plochy.
Městská část Praha 6 **Č. j. ORI 0366/25 ze dne 30. 6. 2025**	
Požadavkem MČ P6 je prověření kapacit školních a předškolních zařízení s ohledem na plánovaný nárůst počtu obyvatel. Pokud nebudou dostatečné, požadujeme zakotvení jejich vybudování do regulačního plánu a jejich realizaci přímo časově navázat na novou zástavbu v obci.	Připomínka nebyla zapracována. Regulační plán řeší plochu, která je v platném územním plánu vymezena jako plocha nízkopodlažního bydlení, určená pro rodinné domy. Občanské vybavení je řešeno v nadřazené dokumentaci, koncepci územního plánu. Případnou etapizaci na zajištění veřejné infrastruktury stanoví územní plán.
Lenka Kettnerová, Pražská 239, Velké Přílepy, podáno 7. 7. 2025	
Ve východní části řešeného území je navrhována cesta pro pěší prostupnost mezi pozemky č. 7 a č. 14 v šíři 295 cm. Navrhuje rozšíření cesty na 350 cm kvůli zpřístupnění sousedního pozemku č. 108 a průjezdu IZS.	Připomínka nebyla zapracována. Pozemek parc. č. 108, k.ú. Velké Přílepy, se nachází v nezastavěném území, není určen k zastavění, je zemědělsky obhospodařovaný, přístup na tento pozemek v současnosti není zajišťován přes území řešené regulačním plánem. Regulační plán východním směrem navrhuje pouze pěší prostupnost do krajiny.
Net4Gas s.r.o. **Č. j. 5841/25/OVP/Z ze dne 11. 7. 2025**	
Obsah připomínky:	**Vyhodnocení požadavku:**
Do koordinačního výkresu návrhu regulačního plánu požadujeme zakreslit všechna uvedená plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich	Připomínky byly zapracovány. Do koordinačního výkresu byla zakreslena plynárenská zařízení včetně jejich ochranných pásem, vedení v trase telekomunikační sítě Net4Gas se nachází mimo řešené

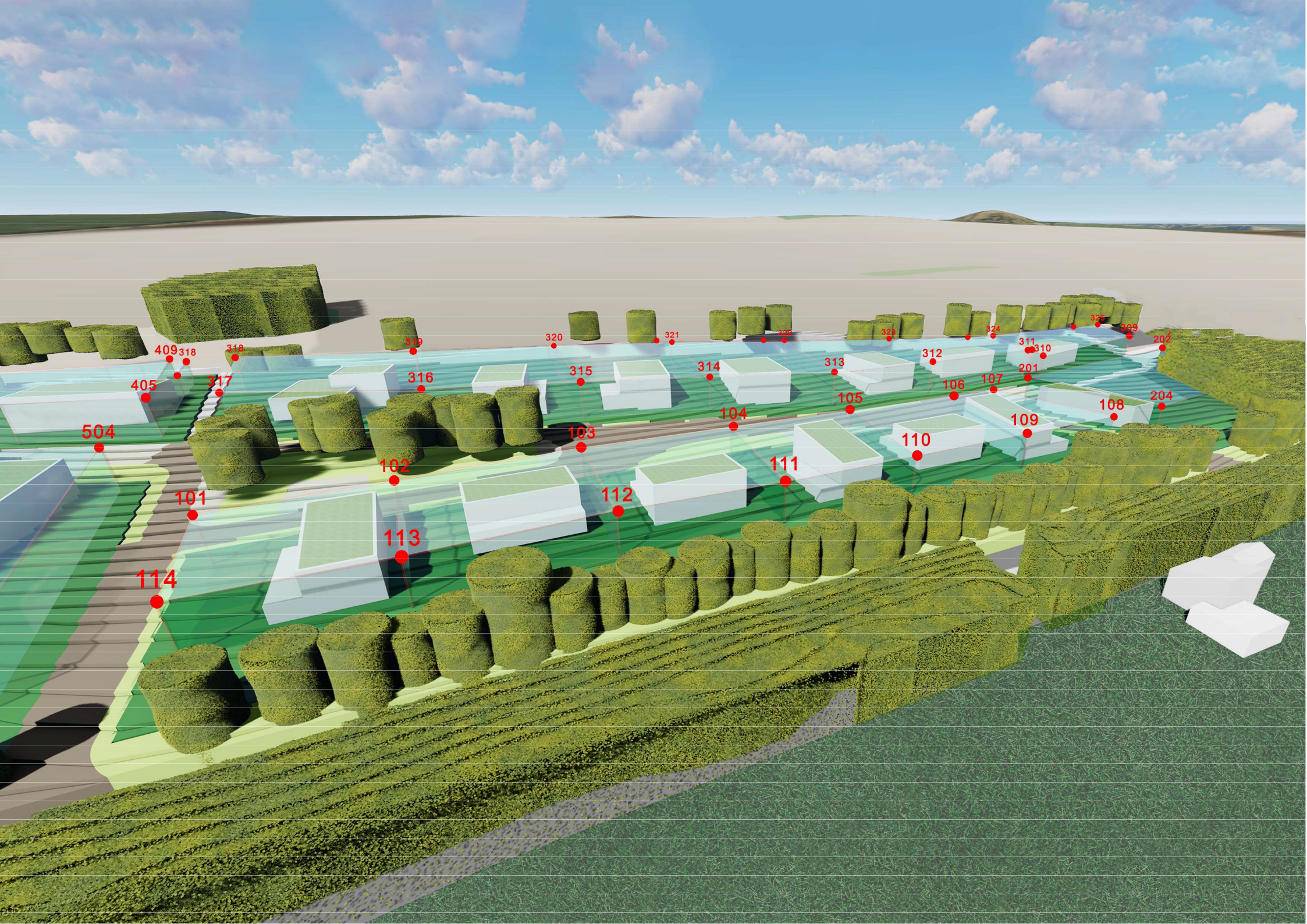
ochranných pásem. V případě výsadby musí nad telekomunikačními trasami zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanizmy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanizmů jsou možné pouze přes zpevněné plochy. V textové části návrhu doporučujeme uvést informace o uvedených plynárenských zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. **včetně informací o jejich ochranných pásmech dle bodu 2.** Navrhovaný vodovodní řád, kabelové vedení VN, kabelové rozvody VO, trasa vedení STL plynovodu a kabelové sdělovací vedení zasahují do ochranného pásma optického kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v ochranném pásmu plynárenských zařízení je dle § 68 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany. Umístit stavby v OP plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují. V dalším stupni projektové dokumentace požadujeme zpracovat rozsah zemních prací v ochranném pásmu kabelu Telekomunikační sítě NET4GAS, v místě křížení požadujeme zpracování výkresu detailu křížení. **V trase Telekomunikační sítě NET4GAS se nachází kabel spol. Quantcom, a.s. a bude nutné požádat firmu Quantcom o vyjádření k plánované stavbě. Bez vyjádření nebudou v OP Telekomunikační sítě NET4GAS povoleny žádné práce.**	území, není regulačním plánem dotčeno. Textová část byla doplněna o informace o plynárenských zařízeních ve správě Net4Gas a to takto: „Západně od řešeného území prochází trasa zařízení Net4gas, které není řešením dotčeno.“ Podmínky pro omezení výsadby v OP plynárenských zařízení náleží do částí mimo řešené území regulačním plánem, nebyly proto v textové části zapracovány, omezení vyplývá z právních předpisů a norem. Dále je v textové části doplněno: „Provozovatelé a správci veřejné infrastruktury budou v dalším stupni projektové přípravy území obesláni s žádostí o souhlasy s kapacitami a napojením lokality.“

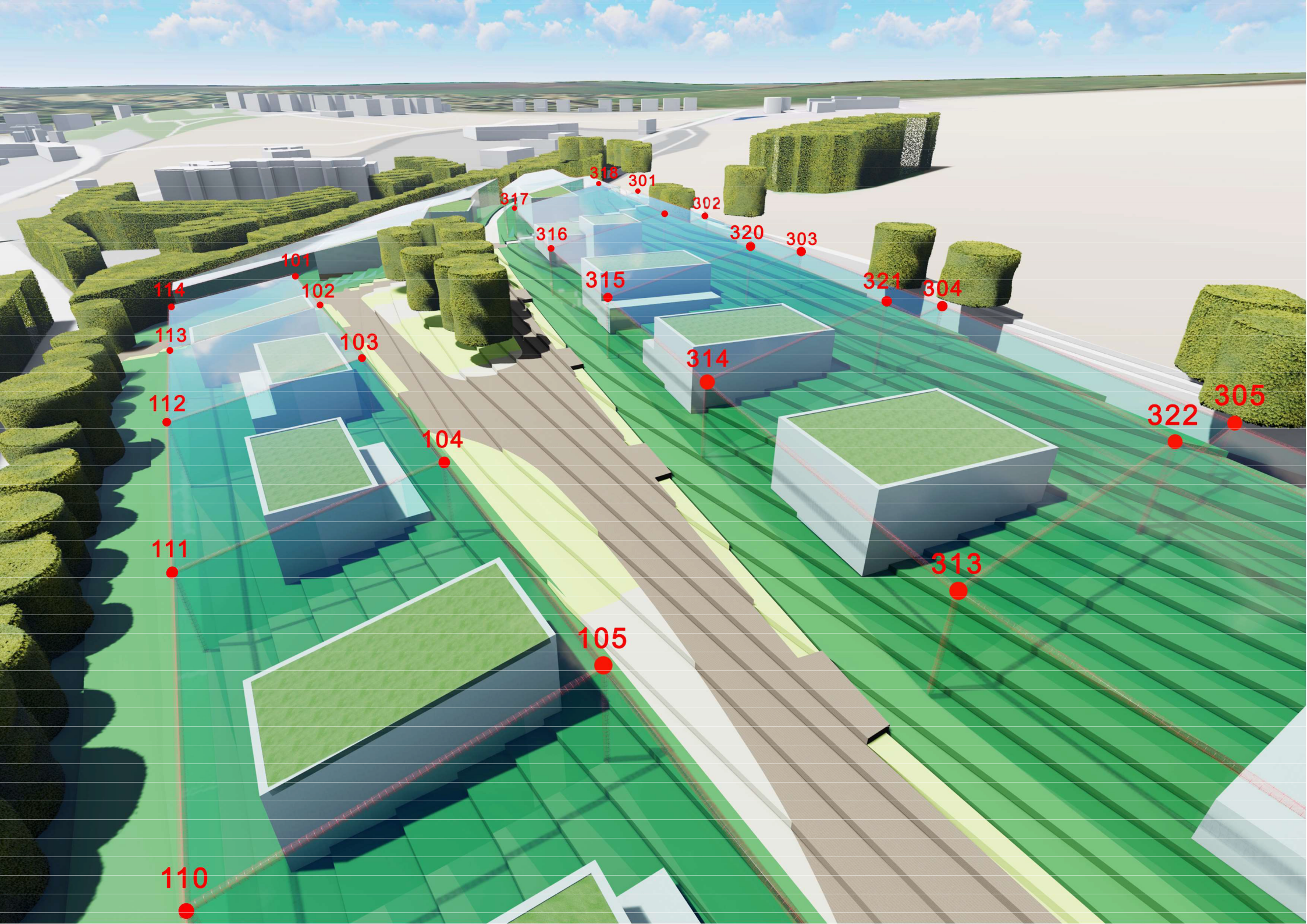
schematické příčné řezy územím s příklady aplikace výškových regulativů

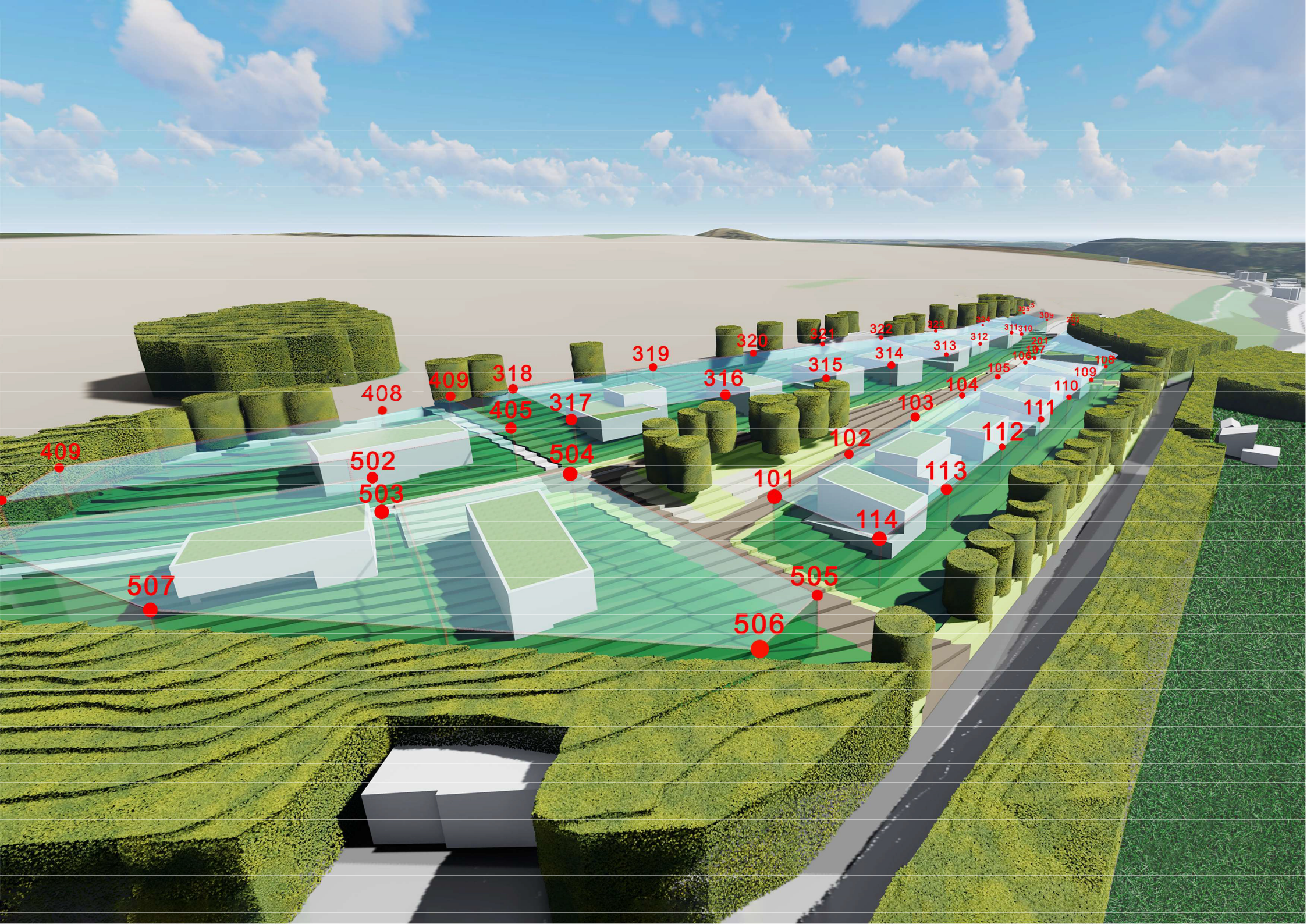







409
318
318
319
320
321
324
325
309
202
311
310
405
317
316
315
314
313
312
201
107
106
105
204
108
504
104
109
103
110
102
111
101
112
113
114


318
301
317
302
316
320
303
101
315
321
304
114
102
113
103
314
112
305
322
104
111
313
105
110


409
408
409
318
319
320
321
322
323
324
325
311
310
312
313
314
315
316
317
405
504
502
503
409
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
101
114
505
506
507