



ÚZEMNÍ PLÁN OBCE POPOVIČKY

ZMĚNA Č. 6

TEXTOVÁ ČÁST

Srpen 2021

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE POPOVIČKY

ZMĚNA č. 6

TEXTOVÁ ČÁST

OBJEDNATEL : OBEC POPOVIČKY

POŘIZOVATEL : OBECNÍ ÚŘAD POPOVIČKY
IČ: 00640131
K rybníku 12, 251 01 Chomutovice
oprávněná úřední osoba: starosta ing. Jaroslav Richter
tel. 323 627 125
e-mail: obec@popovicky.cz

Kraj : Středočeský (NUTS 3-CZ020)
Okres : Praha – východ (NUTS 4-CZ0209)
ORP : Říčany (2122)
Obec : Popovičky (NUTS 5 – CZ0209599221)
Správní a řešené území : Katastrální území
Popovičky (627704) 144 ha
Chomutovice u Dobřejovic (627764) 376 ha

VÝKONNÝ
POŘIZOVATEL : PRISVICH s.r.o.
IČ: 27101053
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
kancelář: Zelený pruh 99/1560, 140 02 Praha 4
kvalifikovaná osoba: Ing. Ladislav Vich
tel. 241 444 053
e-mail: prisvich@prisvich.cz

PROJEKTANT : ALLCONS C.H.S. s.r.o.
IČ: 44850964
Projekční a inženýrská společnost
U Bulhara 1611/3 110 00 Praha 1
jednatel: Ing. Martin Jelínek
tel. 242 488 231
e-mail: allcons@allcons.cz
vedoucí projektant : autorizovaný architekt
ing. arch. Jaroslav Sixta
číslo autorizace ČKA 0876
grafika : Vladimíra Fridrichová
zakázkové číslo : PR-2021-047-CHS

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE POPOVIČKY

ZMĚNA č. 6

Závazná část územně plánovací dokumentace se doplňuje Změnou č. 6 ÚPO takto:

A) Část druhá – Závazné regulativy, článek 7 – Zásady funkční a prostorové regulace

ZÓNA 1 – POPOVIČKY

1/1 Stávající zastavěné území Popoviček, území obytné

Regulativy pro stávající zástavbu, část pro obytnou zástavbu:

- řádek č. 6 se ruší celý, vypouští se text „- nepovolovat zahušťování zástavby (dostavby a přístavby)“
- řádek č. 9 se ruší celý, vypouští se text „- nepovolovat další dělení parcel a novostavby“

B) Část druhá – Závazné regulativy, článek 7 – Zásady funkční a prostorové regulace

ZÓNA 2 – CHOMUTOVICE

1/1 Stávající zastavěné území Popoviček, území obytné smíšené

Regulativy:

- řádek č. 1 se ruší celý, vypouští se text „- nepovolovat zahušťování zástavby (dostavby a přístavby)“
- řádek č. 4 se ruší celý, vypouští se text „- nepovolovat další dělení parcel a novostavby“

C) Část druhá – Závazné regulativy, článek 7 – Zásady funkční a prostorové regulace

ZÓNA 4 – NEBŘENICE

4/1 Stávající zastavěné území Nebřenic, území obytné smíšené

Regulativy:

- řádek č. 1 se ruší celý, vypouští se text „- nepovolovat zahušťování zástavby (dostavby a přístavby) ke stávajícím objektům“
- řádek č. 3 se ruší celý, vypouští se text „- nepovolovat další dělení parcel a novostavby“

Ostatní nekomentované části zůstávají v platnosti.



ÚZEMNÍ PLÁN OBCE POPOVIČKY

ZMĚNA Č. 6

ODŮVODNĚNÍ

Srpen 2021

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE POPOVIČKY

ZMĚNA č. 6

2. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

OBSAH:

1.	ÚVOD	2
2.	SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR ČR) A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ KRAJE (ZÚR SK).....	3
	2.1. Požadavky vyplývající z PÚR ČR.....	3
	2.2. Požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje.....	4
	2.3. Požadavky vyplývající ze Strategie regionálního rozvoje ČR 2014 – 2020.....	5
	2.4. Požadavky vyplývající z ÚAP SO ORP ŘÍČANY	5
3.	SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	5
4.	SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	6
5.	SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ A STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	7
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	7
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50, ODSŤ. 5 SZ	7
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO DLE § 50, ODSŤ. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	7
9.	KOMPLETNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	8
	9.1. Zastavěné a zastavitelné plochy	8
	9.2. Koncepce rozvoje území.....	8
	9.3. Urbanistická koncepce.....	9
	9.4. Technická a dopravní infrastruktura, občanské vybavení včetně veřejných prostranství	10
	9.5. Koncepce uspořádání krajiny.....	10
	9.6. Ochrana hodnot území	10
10.	VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH	11
11.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ.....	11
12.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, popřípadě vyhodnocení souladu.....	12

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43, odst. 1 SZ) s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....12
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....12

1. ÚVOD:

OBJEDNATEL : OBEC POPOVIČKY

POŘIZOVATEL : OBECNÍ ÚŘAD POPOVIČKY
IČ: 00640131
K rybníku 12, 251 01 Chomutovice
oprávněná úřední osoba: starosta ing. Jaroslav Richter
tel. 323 627 125
e-mail: obec@popovicky.cz

Kraj : Středočeský (NUTS 3-CZ020)
Okres : Praha – východ (NUTS 4-CZ0209)
ORP : Říčany (2122)
Obec : Popovičky (NUTS 5 – CZ0209599221)
Správní a řešené území : Katastrální území
Popovičky (627704) 144 ha
Chomutovice u Dobřejovic (627764) 376 ha

VÝKONNÝ
POŘIZOVATEL : PRISVICH s.r.o.
IČ: 27101053
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
kancelář: Zelený pruh 99/1560, 140 02 Praha 4
kvalifikovaná osoba: Ing. Ladislav Vich
tel. 241 444 053
e-mail: prisvich@prisvich.cz

PROJEKTANT : ALLCONS C.H.S. s.r.o.
IČ: 44850964
Projekční a inženýrská společnost
U Bulhara 1611/3 110 00 Praha 1
jednatel: Ing. Martin Jelínek
tel: 242 488 231
e-mail: allcons@allcons.cz
vedoucí projektant : autorizovaný architekt
ing. arch. Jaroslav Sixta
číslo autorizace ČKA 0876
grafika : Vladimíra Fridrichová
zakázkové číslo : PR-2021-047-CHS-00

2. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR ČR) A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ KRAJÍ (ZÚR SK)

2.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PÚR ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky (PUR ČR) po 1., 2., 3. a 5. Aktualizaci vyplývají pro územní plán Popoviček tyto požadavky:

- zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha

Území je ovlivněno rozvojovou dynamikou při spolupůsobení vedlejších center. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam. Zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní komunikace a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Z republikových priorit vyplývají například pro ÚP Popovičky následující úkoly:

(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 atrakce. Jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití nebo mu nadměrně bránit. 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 užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Ve veřejném zájmu je v ÚPO využít památkově chráněný Zámek Nebřenice jako centrum volnočasového areálu včetně všech budov a okolí. Hlavní částí je realizované golfové hřiště s obnovenou krajinnou zelení. Tím se zvýšila ekologická stabilita území a krajina je i vhodně ekonomicky využívána.

(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.

ÚPO Popovičky stanovil komplexní řešení správního území včetně zahrnutí různých požadavků s cílem zvýšení hodnoty území oproti stávajícímu nepřilíš ekonomickému využití. Součástí řešení území je i golfové hřiště, pro které je nutné zabezpečit stálý provoz (nepřetržitý v sezóně).

(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; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Dle ÚPO Popovičky byl zajištěn a proveden golfový areál včetně výsadby nových lesů jako zelený průchozí pás v krajině v rozvojové oblasti OB1.

(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 celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

ÚPO Popovičky vytvořil různé formy pro rozvoj turistického a cestovního ruchu (cyklostezky, hypostežky, sportovní plochy pro míčové hry a tenis, wellnes a fitness atp.). Součástí těchto aktivit je také golfové hřiště, které je orientováno i na zahraniční klientelu (využití Zámku Nebřenice pro golfový klub a hotel). Aby toto spektrum aktivit mohlo být zachováno, je nutné vše dostatečně udržovat v provozu ekonomicky vhodným způsobem. Celkově je změna č. 6 ÚPO v souladu s platnou PÚR ČR.

2.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE

• Rozvojová oblast OB 1

(11) ZÚR dle úplného znění po 1. a 2. aktualizaci stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (vybrané body pro Popovičky):

- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;
- vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;
- vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;
- chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou;

V řešeném území byly uplatněny požadavky ZÚR SK vytvořením podmínek pro cestovní ruch včetně kongresové turistiky využitím Zámku Nebřenice a jeho hospodářských staveb pro hotel s kongresovým sálem a golfovým klubem. Pro kongresovou turistiku je nutné vždy mít atraktivní zázemí typu tenis, wellnes, cykloturistické trasy, rekreační jízda na koních a také golf. Zároveň byla nejen zachována a ochráněna veškerá zeleň, ale byla doplněna do souvislého území výsadbou nových lesů, menších biotopů různého typu, obnova vodních nádrží, zatravnění golfových hřišť, výsadba soliterní zeleně v krajině atp.

Pro udržení vybudovaných hodnot je nutná nejen údržba, ale i ochrana proti tzv. „škůdcům“, v tomto případě ochranou zatravněných ploch el. ohradníky, ale se zachováním průchodnosti území cestami a mimo plochy VKP a lesů, které nejsou oplocovány.

ZÚR SK vymezuje řešené území jako U – krajinu příměstskou s charakteristikou:

a) polyfunkční charakter s výrazným zastoupením bydlení

b) její části jsou dotčeny civilizačními jevy

ZÚR SK stanovuje tyto zásady pro plánování změn v krajině a rozhodování o nich:

- a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center osídlení)
- b) změny využití území nesmí snižovat jeho rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou dopravu

2.3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE STRATEGIE REGIONÁLNÍHO ROZVOJE ČR

Ze strategie regionálního rozvoje ČR vyplývají speciální podmínky stanovené pro Metropolitní oblast hl.m. Prahy, z kterých jsou nejdůležitější pro obec Popovičky tato navrhovaná opatření:

- vytváření příznivých podmínek pro vznik a rozvoj inovativních malých a středních podniků, nabídka specializovaných podnikatelských služeb
- podpora smíšených zón umožňujících kombinaci různých funkčních využití - bydlení, práce, rekreace apod
- podpora konceptu místní ekonomiky (podpora místních lokálních firem)
- péče o veřejný prostor a veřejnou zeleň
- chytré hospodaření s energiemi (úspory energie v dopravě, energie z biomasy - komunální odpad, lokální obnovitelné zdroje energie)
- vybavenost území kvalitními službami v oblasti sociální péče a zdravotnictví, zajištění dostupnosti služeb
- dobudování infrastruktury pro volnočasové kapacity (sport, rekreace, zájmová a spolková činnost)

V souladu se Strategií regionálního rozvoje ČR a ÚPO Popovičky byl vybudován golf, stezky a další prostory pro rekreaci a sport. Protože se jedná o investované a realizované aktivity, je nutné také zajistit jejich další využívání a údržbu.

2.4. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP SO ORP ŘÍČANY

ÚAP uvádějí vymezení oblasti se stejnými charakteristickými prvky, do které spadají Popovičky.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny byl mimo upřesnění ÚSES a VKP řešen velmi nízký koeficient ekologické stability území. V rámci ÚAP byly řešeny jak drobnější prvky (izolační a ochranná zeleň, nové meze, obnova a údržba vodních nádrží), tak i plošně mnohem významnější celky jako výsadba nových lesů, dosadba doplňujících biotopů a zatravnění ploch golfového hřiště jako největší plošný prvek v řešeném území (související i s vodní a větrnou erozí půd). Golfové hřiště bylo realizováno.

3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

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

- Změna č. 6 ÚPO Popovičky nemění 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 územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.
- Změna č. 6 ÚPO Popovičky nadále chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- Ve Změně č. 6 ÚPO Popovičky se nemění koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Lokality pro rozvoj výstavby jsou situovány v návaznosti na stávající zastavěné území, které logicky doplňují stávající zastavěné území obce. Rozvojové plochy se nemění.
- Stanovené urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využití a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území se Změnou č. 6 ÚPO nemění.
- Změnou č. 6 ÚPO se nemění podmínky pro využití nezastavěného území včetně podmínek pro využití pro účely rekreace, intenzifikaci a rozšíření ČOV, nových a rekonstruovaných trafostanic atp.
- ÚPO ani Změna č. 6 ÚPO nestanovují pořadí změn v území (etapizaci) vzhledem k rozsahu a funkci nových ploch i jejich připravenosti k zástavbě.
- Byly stanoveny podmínky pro ochranu území před negativními vlivy z hlediska ochrany přírody a krajiny.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 6 ÚPO Popovičky je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v míře, která odpovídá ustanovení § 188 odst. 3 stavebního zákona. Při projednávání a vydání návrhu územního plánu se postupuje podle platného stavebního zákona. Územní plán je tak svým účelem, obsahem, procesním průběhem pořízení a způsobem zpracování v souladu s výše uvedenými požadavky. Navrhovaná Změna č. 6 ÚPO je rovněž v souladu s ustanoveními § 3 a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s přílohou č. 7 k této vyhlášce.

Změna č. 6 ÚPO včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě,

ve znění pozdějších předpisů;

- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce 7. září 2020;
- návrh zadání územního plánu byl projednán a schválen zastupitelstvem obce 4.1.2021 včetně způsobu pořízení zkráceným postupem dle § 55, odst. 1 stavebního zákona;

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů byly stanoveny plochy s rozdílným způsobem využití území. Podrobnější členění a grafické zpracování je provedeno dle systému MINIS, standardu digitálního zpracování územních plánů, přijatého Krajským úřadem Středočeského kraje.

5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ A STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 6 ÚP je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů dle zákonů uvedených v § 4 zákona 183/2006 Sb. v platném znění resp. uvedených v poznámce k tomuto paragrafu se zpřesněním dle stanovisek a požadavků DO určených k ochraně veřejných zájmů podle těchto zvláštních předpisů.

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí ve svém stanovisku č.j. 075947/2021/KUSK ze dne 22.7.2020 k zadání Změny č. 6 ÚPO Popovičky vyloučil dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. významný vliv ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000, nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 5 ÚPO Popovičky na území Natura 2000. Zároveň podle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb. nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 6 ÚPO Popovičky na životní prostředí (SEA) dle stanoviska KUSK č.j. 075947/2021/KUSK ze dne 22.7.2021, protože neshledal žádný vliv Změny č. 6 ÚPO na životní prostředí a veřejné zdraví.

V souladu s § 47, odst. 3 stavebního zákona a v souladu se stanovisky krajského úřadu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50, odst. 5 SZ

Vyhodnocení vlivů změny č. 5 ÚP na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno. Stanovisko podle § 50, odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno – viz kap. 6.

8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO DLE § 50, ODST. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko podle § 50, odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno. Vyhodnocení vlivů Změny č. 5 ÚPO Popovičky na udržitelný rozvoj není zpracováno – viz kap. 6.

9. KOMPLETNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

9.1. ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavěné území bylo vymezeno dle § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, vše ve znění pozdějších předpisů a s přesností dle platných katastrálních map.

Zastavitelné plochy byly navrženy vždy v návaznosti na stávající zastavěné plochy a ve členění ploch s rozdílným využitím dle § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na členění území. Pro podrobnější označení ploch dle rozdílného způsobu využití a grafické zpracování výkresové části byl použit systém MINIS (Hydrosoft Veleislavín), který byl převzat Středočeským krajem z důvodu sjednocení zpracování územních plánů v kraji.

Změnou č. 6 ÚPO se žádné z funkcí plochy nemění ani rozsahem ani využitím. Mění se pouze podmínky pro využití ploch stávající zástavby v Popovičkách, Chomutovicích a Nebřenicích. Aby bylo možné stávající plochy. Jsou zrušeny regulativy o zákazu zahušťování zástavby (dostavby a přístavby) a nepovolování dalšího dělení stávajících parcel a novostaveb. Pro tato území se obci zdají dostatečné limity regulace ve formě určení minimální plochy pozemku, maximální výšky objektů a minimální plochy zeleně, které však musí být vždy dodrženy.

9.2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Sídla Popovičky a Chomutovice jsou příkladem rozvojové příměstské zástavby, kde je nutné chránit stávající historickou zástavbu ve smyslu charakteru zástavby včetně veřejných prostor a návsí. Vývoj zde byl již před r. 2000 nastartován ke srůstání sídel umístěním zemědělského areálu mezi obě sídla podél komunikace III/00320. Vzhledem k vývoji obytné zástavby směřované vždy na návaznost zastavitelných na zastavěné území, ÚP z r. 2002 předpokládal tento vývoj a zároveň v rámci možností územní dokumentace z té doby bylo hlavní snahou udržet vývoj zástavby tak, aby se nerozrůstal nepřiměřeně do okolní krajiny.

Obě sídla Popovičky a Chomutovice jsou příkladem příměstských sídel hl. m. Prahy. Došlo k velkému rozvoji obytné zástavby bez potřebné veřejné infrastruktury. Vzhledem k rozvoji počtu obyvatel na 277,5 % a rozvoji zástavby na 232 % plochy původního stavu ÚP stanovuje nově rozvoj ploch občanské vybavenosti veřejného sektoru, komerční občanské vybavenosti, sportovních a rekreačních ploch a pouze minimální rozvoj dalších ploch nové obytné zástavby (do 1,0 ha) s potvrzením již vymezených ploch obytné zástavby. Spojení sídel je v ÚP přijato jednak podle historického vývoje, ale hlavně jako možnost zacelit roztržštěnou zástavbu v ucelené sídlo (sídla), které již nezasáhne do krajiny a ZPF negativně více než je nutné.

Sídlo Nebřenice je navrženo jako rozvojové sídlo příměstské zástavby v kombinaci obytné zástavby, občanské vybavenosti, využití chátrající památky zámku Nebřenice a na rozdíl od Popoviček a Chomutovic zasazené do poměrně atraktivního přírodního prostředí zvláště krajiny s lesy. Je navrženo jako „zelené město“ s potřebnou občanskou vybaveností, bez ploch výroby a zemědělských ploch výroby, ale s navazujícím volnočasovým areálem golfu a sportovních aktivit (tenisová škola, jezdecký klub, sportovní centrum u Zámku Nebřenice). Toto řešení potvrzuje řešení platné ze schváleného ÚPO z r. 2002 a schválené změny č. 4 ÚPO z r. 2012. Všechna sídla v ÚP jsou navržena jako polyfunkční ve smyslu naplnění potřeb obyvatel nejen bydlení, ale i občanské vybavenosti, sportovních ploch, možnosti

rekreace, sociálních vazeb atp. Velký důraz je kladen na rozvoj veřejných prostor a prostranství, které jsou v ÚP v každém sídle definovány pro umožnění vzniku sociální soudržnosti mezi obyvateli.

Zásadním směrem řešení ÚP je zachování všech hodnotných prvků přírody a krajiny, aby nedošlo ke zhoršení stavu území, ale naopak ke zlepšení. Je upraven systém VKP, ÚSES a jsou podpořeny všechny prvky vodních ploch a toků. Jsou doplněny plochy nezastavitelných smíšených ploch přírodních, doplněn je seznam významných stromů a stromořadí. Oproti původní dokumentaci jsou také nově navrženy protierozní opatření v území jako meze, rozšíření ploch zeleně v krajině ve formě definování přírodních ploch, způsob hospodaření na erozních plochách včetně návrhu na trvalé zatravnění určitých ploch.

Změnou č. 6 ÚPO zůstává tato koncepce zachována, nemění se.

9.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Stávající historická zástavba zůstává v ÚP plně zachována a je upřesněno její zachování (rozvoj) limity využití stávajících ploch.

Nová zástavba obytná je řešena hlavně na západní straně Chomutovického potoka ve formě RD jako doplnění ploch mezi stávající obytnou zástavbou. Je proložena veřejnými prostranstvími s veřejnou zelení a sportovní plochou. Jako příměstské obytné území je oprostěno od výrobní a komerční zástavby ve smyslu zachování klidového bydlení městského a příměstského typu včetně ploch bydlení venkovského. Nejsou navrženy žádné nové plochy pro bydlení, pouze je upřesněno jejich členění a základní komunikační systém v návaznosti na stávající zástavbu.

Východní část těchto sídel je již zaplněna obytnou smíšenou a městskou zástavbou a komerčními plochami s navrženou intenzifikací (výrobní plochy smíšené, drobná a řemeslnická výroba, zachování zemědělské výroby).

Druhé sídlo na řešeném území jsou Nebřenice. Vzhledem k neprůchodné trase III/00320 je navrženo přeložení této komunikace, které umožní rozvoj obytné zástavby. Zástavba navazující na stávající osadu Nebřenice je navržena jako nové příměstské sídlo typu „zelený satelit“, kde v centru jsou umístěny polyfunkční obytné domy, viladomy a řadová zástavba s novým chybějícím centrem (návsí) – veřejných prostorem. Směrem od centra je zástavba navržena v různých formách RD soustředěné, na okraji zastavěného území s jasnou preferencí soliterních RD a zelení pro začlenění do krajiny. Mimo přírodních ploch golfu je doplněna rekreačními a sportovními plochami pro jezdecký areál, tenis a míčové hry.

Součástí koncepce území je spojení s krajinou plochou golfových hřišť. Nejenže se tím zlepší ekologická stabilita území, ale hlavně se vytvoří podmínky pro zlepšení životního prostředí a využití zámku Nebřenice jako hotelu, golfového klubu a sportovního centra s doplněním volnočasových aktivit ve formě wellness a fitcentra s dalšími hřišti. Bez nové náplně návazné na sportovní a rekreační využití území nelze očekávat zhodnocení zámku Nebřenice, došlo by k dalšímu chátrání staveb. Západně od zámku je navržena soliterní zástavba RD v určitých klastrech – skupinách. Zástavba není jednolitá, je přerušena přírodními plochami a plochami golfu, které umožňují průchodnost území. Řešení zástavby do menších ploch se zelení navazuje na původní systém zástavby v krajině – malá sídla obklopená zelení.

Záměr příměstského sídla Nebřenice včetně řešení zástavby, krajiny, dopravy, ploch golfu byl v r. 2012 přijat a schválen dle dokumentace SEA.

Změnou č. 6 ÚPO zůstává tato koncepce plně zachována beze změn.

9.4. TECHNICKÁ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, OBČANSKÁ VYBAVENOST VČETNĚ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Technická a dopravní infrastruktura se Změnou č. 6 ÚPO nemění, navržený systém dle Změny č. 4 ÚPO platí v celém rozsahu včetně kapacit. Občanská vybavenost i veřejná prostranství byly upřesněny Změnou č. 4 ÚPO a nemění se funkcí, umístěním ani rozsahem.

9.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změnou č. 6 ÚPO v žádné funkční části, lokalitě nebo prvcích VKP a ÚSES nedochází k žádným změnám včetně ploch dobývání nerostů. Zůstává stejné beze změn také řešení vodního režimu v krajině, protierozních opatření a opatření proti povodním a živelným pohromám dle schválené Změny č. 4 ÚPO a dokumentace SEA (pro zástavbu a golf v řešeném území schválená KÚSK 2011).

Změna č. 6 ÚPO se týká pouze možnosti upravení regulativů využití pozemků a staveb ve stávajících zastavěných plochách sídel Popovičky, Chomutovice a Nebřenice. Určité rozvolnění podmínek umožní intenzivnější využití zastavěných ploch a bude mít kladný vliv na snížení tlaku na záborů ZPF a snížení zsaň do volné krajiny>

Zpracováním dokumentace SEA a jejím schválením byly záměry provedení golfového hřiště podmíněny výsadbou nových lesních porostů, výsadbou nových biotopů a krajinné zeleně, obnovou vodních nádrží a koryt potoků včetně nivní zeleně, respektováním všech prvků SEA a ÚSES. Vzhledem k zemědělsky velmi silnému využití krajiny došlo nyní zatravněním, výsadbou zeleně a dalšími výše jmenovanými opatřeními k zásadnímu zvýšení koeficientu ekologické stability z hlediska odborného hodnocení, a zároveň ke zvýšení úrovně krajinného rázu, který je důležitým prvkem pro obyvatelnost, atraktivitu, udržitelnost přírody a její obnovy pro všechny stávající i nové obyvatele. Je to jeden z hlavních důvodů zpracování územní dokumentace a podmínek schválení dokumentace SEA.

Golfové hřiště, výsadba zeleně, obnova vodních nádrží a toků, výsadba nových lesů (2x tolik než bylo vykáceno) byla schválena v rámci Změny č. 4 ÚPO a je realizována a užívána v souladu se všemi vydanými povoleními. To jasně znamená, že nic nebylo provedeno v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Územní plán má dle § 18, odst. 2 SZ zajistit předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Zároveň má územní plánování ve veřejném zájmu chránit přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území (dle § 18, odst. 5 stavebního zákona).

Vynětí plochy ze ZPF bylo v celém rozsahu na řešeném území povoleno rozhodnutím MŽP ze dne 27.5.2016 pod č.j. 23092/ENV/16. Odnětí pozemků PÚPFL bylo schváleno Městským úřadem v Říčanech 28.12.2015 (č.j. 66674/2015-MURI/OŽP-00081) a 12.5.2016 (č.j. 26414/2016-MURI/OŽP-00081).

9.6. OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

Změna č. 6 ÚPO nezasahuje do ochrany historických hodnot (památkově chráněné objekty a lokality, archeologické památky, urbanistické hodnoty sídla).

Změna č. 6 ÚPO nemá vliv na ochranu životního prostředí (hluk, prach, hygiena životního prostředí, ochrana civilizačních hodnot, čistota vod atp.). Zároveň nemá žádný vliv na stanovené podmínky civilní ochrany, obrany státu a požární ochrany.

OSTATNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Změnou č. 6 ÚPO zůstávají všechny limity nedotčeny.

Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy – 15 m od osy krajního pruhu na obě strany

Ochranné pásmo navržených elektrických vedení

- vrchní vedení 22 kV - 7 m na každou stranu od krajního vodiče
- 10 m pro vedení realizovaná před r. 1995
- trafostanice - dle typu min. 2 m (kompaktní max. 20 m)
- 30 m pro realizované před r. 1995
- kabely VN 22 kV - 1 m na obě strany

Ochranné pásmo dálkových telekomunikačních kabelů

- 2 m od osy na obě strany
- u kabelů v ochranné VÚSS (DK) se stanoví individuálně

Ochranné pásmo ČOV – minimálně 20 m, bude určeno vodohospodářským orgánem a správním řízením dle typu technologie

Ochranné pásmo kanalizačního sběrače – 2 m od osy na obě strany

Ochranné pásmo vodojemu – navrženo 20 m, bude určeno vodohospodářským orgánem a správním řízením

Ochranné pásmo výtlačného řadu pitné vody – 2 m od osy na obě strany

Ochranné pásmo automatické tlakové stanice ATS – 20 m od objektu na všechny strany

Ochranné pásmo plynovodu VTL do DN 100 – 4 m od osy na obě strany

Ochranné pásmo plynovodu STL – 4 m od osy na obě strany mimo obec, 1 m v obci

Hranice chráněného ložiskového území stavebního kamene č. 028100 k.ú. Chomutovice

Zátopové území na Chomutovickém potoce – není stanoveno

Chráněné ložiskové území stavebního kamene registrované ČBÚ pod č. B3028106 s dobývacím prostorem č. 700402

Ochranné pásmo přivaděče Želivka

Na katastrální území Popovičky a Chomutovice (včetně sídla Nebřenice) zasahuje druhé ochranné pásmo stanovené podél štolového přivaděče Želivka. Ochranné pásmo stanovil OÚ Benešov, referát životního prostředí, jako příslušný vodohospodářský orgán. Ochrana štolového přivaděče vyplývá z § 40, odst. 3, zákona č. 138/1973 Sb., o vodách a z § 3, Vyhlášky č. 144/1978 Sb., o veřejných vodovodech a kanalizacích.

Limity ochrany přírody a krajiny

Lesy (VKP ze zákona) – ochranné pásmo lesa 50 m

Vodní plochy a toky (VKP ze zákona) – manipulační pruh volný 6 m od břehové čáry

VKP navržené a registrované

Lokální biokoridory a biocentra včetně ostatních prvků ÚSES

10. VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 6 ÚPO nevzniká žádná změna zastavěného ani zastavitelného území, zůstává v platnosti stávající územní dokumentace.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Z hlediska širších územních vztahů nevznikají žádné nové skutečnosti, Změna č. 6. ÚPO řeší pouze způsob využití stávajících zastavěných ploch uvnitř správního území obce a nejsou jí vyvolány žádné nároky na okolní území.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU

Změnou č. 6 ÚPO splňuje zadání, tj. požadavek na možnost lepšího a intenzivnějšího využití stávajících zastavěných území.

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENÍ V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43, odst. 1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 6 ÚPO neobsahuje záměry a jevy nadmístního významu, neřešené v ZÚR, které by bylo potřeba v ÚP vymežit.

14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna č. 6 ÚPO neobsahuje žádné zábory zemědělského půdního fondu ani požadavky na vynětí z PÚPFL.



ÚZEMNÍ PLÁN OBCE POPOVIČKY

ZMĚNA Č. 6

Závazná část územního plánu obce Popovičky po změně č. 6 ÚPO

Obecně závazná vyhláška obce Popovičky č 1/2002 o vyhlášení územního plánu obce Popovičky, ve znění změn č. 1 až 4,
s vyznačením změn provedených změnou č. 6 ÚPO Popovičky.

ZÁVAZNÁ ČÁST ÚPO

Srpen 2021

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE POPOVIČKY

ZÁVAZNÁ ČÁST

zahrnující stav ÚP obce z 11.6.2002 po změnách č.

Změna č. 1 ÚPO z 10.1.2006
Změna č. 2 ÚPO z 20.12.2006
Změna č. 3 ÚPO z 5.9.2008
Změna č. 4 ÚPO z 20.12.2012
Změna č. 6 ÚPO z 08/2021

OBSAH ZÁVAZNÉ ČÁSTI:

(Pozn.: obsah vychází z vyhlášky č. 1/2002 o vydání závazné části ÚPO)

1. Část první – ÚVODNÍ USTANOVENÍ	3
Článek 1 : Účel vyhlášky	3
Článek 2 : Rozsah platnosti	3
Článek 3 : Závazné části.....	3
Článek 4 : Vymezení pojmů	4
2. Část druhá – ZÁVAZNÉ REGULATIVY	5
Článek 5 : Koncepce rozvoje	5
Článek 6 : Členění území.....	6
Článek 7 : Zásady funkční a prostorové regulace	7
Zóna 1 – Popovičky	7
Zóna 2 – Chomutovice.....	10
Zóna 3 – Spojovací.....	13
Zóna 4 – Nebřenice	14
Zóna 5 – Areál golfu	18
Zóna 6 – Území luk a lesů	23
Zóna 7 – Údolí Chomutovického potoka – Chomutovice.....	24
Zóna 8 – Údolí Chomutovického potoka – Popovičky	24
Zóna 9 – Lom	25
Zóna 10 – Zemědělská výroba – východ	25
Zóna 11 – Zemědělská výroba – západ	25
Zóna 12 – Zóna dopravy a veřejná prostranství.....	26
3. Část třetí – ROZVOJ ÚZEMÍ	27
Článek 8 : Rozvoj obytné zástavby	27
Článek 9 : Výroba a skladování	28
Článek 10 : Rozvoj rekreace a sportu.....	28
Článek 11 : Uspořádání a limity technického a občanského vybavení	29
Článek 12 : Ochrana památek, přírody a krajiny (ÚSES)	36
Článek 13 : Limity využití území.....	42
4. Část čtvrtá – PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	43
Článek 14 : Veřejně prospěšné stavby	43

5. Část pátá – ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	46
Článek 15 : Uložení dokumentace	46
Článek 16 : Plochy, ve kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií nebo regulačním plánem	46
Článek 17 : Účinnost vyhlášky	47

ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Účel vyhlášky

- 1) Vyhláška vymezuje pro území obce Popovičky závazné části územního plánu obce Popovičky v kraji Středočeském, okres Praha - východ, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 11.6.2002.
Ostatní části územního plánu jsou směrné.
- 2) Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje místní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby.
- 3) Užívání staveb, které před schválením územního plánu existovaly v souladu s platnými obecně závaznými předpisy, a objektů, pro jejichž stavbu bylo před schválením územního plánu vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení, lze zachovat, pokud stavba nebo provozní činnosti nenarušují zákon nebo jiný obecně platný předpis.

Článek 2 Rozsah platnosti

- 1) Vyhláška platí pro správní území obce Popovičky, tj. katastrální území Popovičky a Chomutovice u Dobřejovic.
- 2) Aktualizace platnosti závazné části schváleného územního plánu bude provedena vždy jednou za čtyři roky. Tato vyhláška může být zrušena nebo změněna pouze novou vyhláškou k případným změnám územně plánovací dokumentace nebo vyhláškou k nově schválenému územnímu plánu obce Popovičky.
Tato vyhláška může být změněna opatřením obecné povahy dle zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.
- 3) Nedílnou součástí závazné části územního plánu jsou regulativy a limity obsažené v platných zákonech a předpisech, které jsou zveřejněny ve sbírce zákonů a prováděcích nařízeních centrálních orgánů a které nesmí obecní zastupitelstvo měnit.
- 4) Vyhláška je závazná pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při rozhodování a při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním a prostorovém uspořádání území, v provádění staveb nebo jejich změn, při údržbě, užívání a odstraňování staveb.

Článek 3 Závazné části

Závaznými částmi územního plánu obce Popovičky jsou:

- celková urbanistická koncepce a regulativy prostorového uspořádání
- funkční využití území,
- územní systém ekologické stability,
- koncepce dopravy,
- veřejně prospěšné stavby a plochy pro ně,

- doplňuje se odstavec: Platnými částmi územního plánu obce Popovičky jsou také pro jižní část k.ú. Chomutovice u Dobřejovic v oblasti změny č. 4:
 - vymezení území změny č. 4, uvedené ve výkresu Z 4/2 – Hlavní výkres
 - funkční využití území uvedené v grafické části č. Z 4/2 – Hlavní výkres
 - územní systém ekologické stability včetně VKP, uvedený ve výkresu Z 4/2 – Hlavní výkres
 - veřejně prospěšné stavby a plochy upravené změnou č. 4
 - základní členění území upravené změnou č. 4

Článek 4

Vymezení pojmů

- 1) Z hlediska funkčního využití je na území obce Popovičky rozlišeno území zastavitelné a nezastavitelné s podmínkami:

1.1. Území zastavitelné tvoří:

- a/1 plochy obytné smíšené
- a/2 plochy obytné čisté
- a/3 plochy obytné a komerční
- b) plochy památkově chráněné
- c) plochy občanského vybavení
- d) plochy individuální a hromadné rekreace
- e) plochy nerušící výroby a služeb
- f) plochy pro rekreaci a sport
- g) hřbitov
- h) plochy veřejné zeleně
- i) plochy technického vybavení

1.2. Území nezastavitelné tvoří:

- j) souvislé lesní plochy
- k) neobsazeno
- l) vodní plochy a toky
- m) zahrady a sady
- n) louky a pole
- o) vysoká zeleň nelesní
- p) maloplošná a liniová zeleň
- q) zvláštní území pro rekreaci a sport (golf, hypolouka)
- r) aleje a solitery
- s) rekultivace

1.3. Liniové prvky:

- t) komunikace III. třídy
- u) komunikace místní obslužné
- v) komunikace nezpevněné
- w) pěší komunikace
- x) cyklotrasy

- 2) Pro změny č. 4 ÚPO je stanoveno využití takto:

- Hlavní využití
- Přípustné využití
- Nepřípustné využití
- Pravidla pro uspořádání území (regulativy)

ČÁST DRUHÁ ZÁVAZNÉ REGULATIVY

Článek 5 Koncepte rozvoje

V grafické části je koncepce vyjádřena ve výkresu č. Z 4/2 Hlavní výkres.

- 1) Popovičky a Chomutovice budou rozvíjeny jako souvislý urbanizovaný celek.
- 2) Nebřenice budou rozvíjeny jako samostatný celek v částečně urbanizovaném - zastavěném území.
- 3) Koncepce urbanistického řešení Nebřenic a jižní části katastru se mění a upravuje dle přeložky komunikace III/00328 a nových nároků na zástavbu příměstského regionu hl. m. Prahy. Nově zastavitelné plochy budou navazovat na stávající zástavbu. Zástavba se dělí na obytnou a komerční plochu centra a nové smíšené obytné plochy. U obou je navrženo využití pro občanskou zástavbu a využití objektů ve formě obchodů, služeb, servisů, administrativy, ale i pro školství, zdravotnictví, kulturu, sociální péči a samosprávu. Pro lepší využití ploch a z hlediska nároků na kvantitu zástavby je zástavba v centru navržena vícepodlažní.

Plochy pro pobytové stavby hromadné rekreace jsou nahrazeny plochami čistě obytnými s rodinnými domy a částečně zrušeny.

Golfové hřiště se upravuje dle požadavků na mezinárodní golfové hřiště bez zásadních zásahů do krajiny a přírody, kde je systém ÚSES a VKP aktualizován dle vyhodnocení z r. 2010. Všechny přírodní prvky jsou respektovány, pokud dojde k zásahu do plochy lesů bude taková plocha nahrazena novou výsadbou lesních ploch, které se opět stanou významnými krajinnými prvky.

Novým prvkem se stávají v krajině opatření pro zvýšení retenčních schopností území tj. obnovené o rozšířené stávající rybníky a nové retenční nádrže.

V oblasti Nebřenic tj. změny č. 4 ÚPO je navržena částečně nová technická infrastruktura. Úpravy se týkají telekomunikačních rozvodů, splaškové kanalizace a komunikací včetně přeložky komunikace III/00320. Nová koncepce je určena pro zásobování zemním plynem, el. energií a pitnou vodou. Novým prvkem inženýrských sítí je částečná dešťová kanalizace, která je součástí systému retence dešťových vod.

- 4) Ve změně č. 4 je upravena etapizace výstavby lokalit, aby nedocházelo k nevhodnému roztříštěnému budování části lokalit nebo jednotlivých objektů. Součástí každé etapy jsou všechny komunikace, inženýrské sítě, úpravy ploch zeleně a veřejného prostranství.
 - Každá následující etapa může být započata až po dokončení využití minimálně 60 % veškeré plochy předchozí etapy.
 - Výjimku z tohoto pravidla tvoří golfové hřiště včetně retenčních nádrží a dolesňování ploch. Vše bude zahájeno s 1. etapou, ale vzhledem k náročnosti a složitosti úprav není stanoveno ukončení vůči zahájení dalších etap.
 - Žádná z etap **nesmí být zahájena**, pokud není zabezpečen do území přívod pitné vody a kanalizace.
 - Žádná z etap nesmí být dána do užívání, pokud nebude v provozu potřebná kapacita ČOV.

- Meliorované plochy musí být v dokumentaci pro územní řízení ploch a staveb řešeny tak, aby byla zachována jejich funkčnost příp. vyloučen jejich negativní vliv na okolí.

Článek 6 Členění území

V grafické části je koncepce vyjádřena ve výkresu č. Z 4/2 Hlavní výkres.

Seznam zón a lokalit:

1. POPOVIČKY

lokality	1/1	Stávající zastavěné území Popoviček
	1/2	Západní strana Popoviček
	1/3	Za stodolou
	1/4	U mlýna

2. CHOMUTOVICE

lokality	2/1	Stávající zastavěné území Chomutovic
	2/2	Jižní strana Chomutovic
	2/3	Západní strana Chomutovic
	2/4	Petrovy vrchy
	2/5	U skladu

3. ZÓNA SPOJOVACÍ - NA STÁDLECH

lokality	3/1	Území sportu a rekreace
	3/2	Území pro občanskou vybavenost
	3/3	Území obytné smíšené

4. NEBŘENICE

lokality	4/1	Stávající zastavěné území Nebřenic
	4/2a, 4/2b	Plochy smíšené obytné „Nebřenice – střed“
	4/2c, 4/2d	Plochy smíšené obytné „Nebřenice – jih“
	4/3a, 4/3b	Plochy obytné a komerční „Nové centrum“
	4/4	Plochy obytné smíšené „Nebřenice sever“
	4/5	Obytná zástavba Na Radimovce“

5. AREÁL GOLFU

lokality	5/1	Zámek Nebřenice
	5/2a	Plocha pro rekreaci a sport – Wellnes centrum
	5/2b	Plocha vybavení golfu – občerstvení
	5/2c	Plocha technického vybavení golfu
	5/2d	Plocha pro rekreaci a sport – golfová škola
	5/3	Plochy obytné čisté „Na Petrových vrchách“
	5/5	Golfové hřiště

6. ÚZEMÍ LESŮ A LUK - NEBŘENICE

7. ÚDOLÍ CHOMUTOVICKÉHO POTOKA - CHOMUTOVICE

8. ÚDOLÍ CHOMUTOVICKÉHO POTOKA - POPOVIČKY

9. LOM

10. ZEMĚDĚLSKÁ ZÓNA - VÝCHOD

11. ZEMĚDĚLSKÁ ZÓNA - ZÁPAD

12. ZÓNA DOPRAVY

Značení funkčních ploch, lokalit a úprav je v návrhu regulativů vždy uváděno v systému:
- číslo zóny / číslo plochy - lokality

Článek 7 **Zásady funkční a prostorové regulace** (v grafické části výkres)

ZÓNA 1 - POPOVIČKY

19,65 ha

Zóna zahrnuje zastavěné i zastavitelné území obce Popovičky, vzhledem k odlišnému funkčnímu využití jsou navrženy regulativy podle lokalit.

1/1 Stávající zastavěné území Popoviček území obytné

12,00 ha

Dominantní:

- trvalé bydlení
- obecní vybavenost
- ochrana kulturní památky - kostel sv. Bartoloměje

Přípustné:

- drobná podnikatelská činnost v rozsahu 1 RD
- komerční vybavenost (obchody, služby, veřejné stravování)
- objekty pro školství a kulturu
- vedení tras inženýrských sítí
- zeleň liniová a maloplošná
- parkoviště osobních automobilů

Výjimečně přípustné:

- malé provozovny nerušících řemeslnických dílen a služeb
- technické objekty na inženýrských sítích

Regulativy pro stávající zástavbu:

- plně respektovat stávající kulturní památku - kostel sv. Bartoloměje včetně hřbitova a ohradní zdi
- zachovat zahradu a stavbu MŠ (nyní sklad) pro zpětné původní využití (nepovolovat žádnou novou zástavbu, přístavby, zpevněné plochy)
- pro obytnou zástavbu platí:
 - **nepovolovat zahušťování zástavby (dostavby a přístavby)**
 - nepovolovat zvyšování hladiny zástavby zvyšováním podlažnosti objektů
 - zachovat stávající tvary objektů, střech i odpovídající materiálové řešení
 - **nepovolovat další dělení parcel a novostavby**
- v celém území zachovat veškerou vysokou a střední zeleň, doplnit ji další výsadbou dle odborně zpracovaného projektu
- nepovolovat chov drobného zvířectva
- vymístit stávající rekreační chov koní a jezdecký oddíl, vymístitěné stavby a plochy statku využít pro nové centrum občanské vybavenosti, rekonstrukce a případná dostavba nesmí zvyšovat hladinu dostavby, celkově pro ni platí stejné regulativy jako pro obytnou zástavbu

Regulativy pro novou zástavbu občanské vybavenosti:

- součástí každé stavby musí být potřebné plochy pro parkování vozidel zaměstnanců, firem a návštěvníků nebo sdružit tyto plochy na jednom místě s odpovídající kapacitou
- maximální zastavěná plocha jednoho objektu nepřesáhne 400 m²

- maximální zastavěnost pozemku je 50 %
- zástavbu členit do více menších objektů spojených komunikačními prvky
- maximální výška zástavby je 2 nadzemní podlaží + využitě podkroví, u všech objektů nesmí výška hřebene překročit 9 m
- součástí zástavby vždy bude řešení zeleně, pěších cest a systému dopravy včetně parkovišť
- na západní straně hřbitova musí být zachován na pozemku investora oddělující pás zeleně, složený z husté střední a vysoké zeleně, která bude provedena současně se stavbou a bez realizace nesmí být provedena kolaudace stavby ani předčasný zkušební provoz nebo jakékoliv užívání pozemku,
- zástavba na západní straně hřbitova musí splňovat další podmínky mimo výše jmenované regulativy:
 - na území staveb nebudou žádné výškové siluety komínů, pomocných technických konstrukcí, technologických zařízení atp., technologická zařízení a rozvody musí být skryty v objektech nebo pod zemí
 - na území podél všech stran hřbitova se nepovolují žádné reklamy, poutače atp. (pásmo 15 m na západní straně hřbitova a 20 m na jižní straně hřbitova)
 - žádný provoz zařízení nebo stavby nesmí narušit svým hlukem, prašností, zápachy hygienické předpisy platné pro obytnou zástavbu

1/2 Západní strana Popoviček
území obytné

1,65 ha

Dominantní:

- trvalé bydlení
- obecní vybavenost (církvní, školské, správní a zdravotnické stavby)

Přípustné:

- drobná podnikatelská činnost v rozsahu 1 RD
- komerční vybavenost (obchody, služby, veřejné stravování)
- administrativa v rozsahu 1 RD
- vedení tras inženýrských sítí a komunikací
- zeleň liniová a maloplošná

Výjimečně přípustné:

- malé provozovny nerušících řemeslnických dílen a výrobních služeb
- technické objekty na inženýrských sítích
- penzion do 20 lůžek

Regulativy:

- nová zástavba bude řešena jako soliterní RD
- min. parcela 800 - 1000 m²
- výška objektu max. 2 podlaží + využitě podkroví
- parkování zajistit na pozemku investora
- nepovolovat samostatné hospodářské stavby, garáže atp. na pozemku
- v celém území nepovolovat chov drobného zvířectva

1/3 Za stodolou
obytná zástavba smíšená

4,50 ha

Dominantní:

- trvalé bydlení
- komerční vybavenost (služby, veřejné stravování)
- nerušící zemědělská a podnikatelská činnost

Přípustné:

- nerušící drobná řemeslnická výroba a opravárenství
- administrativa v rozsahu 1 RD
- plochy pro parkování
- zeleň liniová a maloplošná

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích
- stavby pro sport
- penzion v rozsahu 1 RD (do 15 lůžek)

Regulativy:

- nová zástavba bude řešena jako soliterní RD nebo hnízdová, vesnického typu
- min. parcela 1000 m²
- výška objektu max. 1 podlaží + využití podkroví
- parkování pro RD zajistit na pozemku investora
- maximální zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch 30 %
- chov drobného zvířectva je možné povolit, ale je nutné jej předem upravit vyhláškou
- pro území musí být zpracována architektonicko urbanistická studie nebo regulační plán zóny
- změnou č. 1 byla upravena hranice mezi lokalitou 1/3, 3/3 a 3/2

1/4 U mlýna
obytná zástavba

1,00 ha

Dominantní:

- trvalé bydlení

Přípustné:

- drobná podnikatelská činnost v rozsahu 1 RD
- drobná zemědělská činnost
- vedení tras inženýrských sítí a komunikací
- zeleň liniová a maloplošná

Výjimečně přípustné:

- technické stavby na inženýrských sítích

Regulativy:

- nová zástavba musí být řešena pouze jako soliterní RD vesnického typu - maximálně 4 – 6 rodinných domů
- min. parcela 1200 m²
- max. výška objektu 1 nadzemní podlaží + využití podkroví
- maximální zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch 25 %
- parkování zajistit na pozemku
- na pozemcích nepovolovat samostatně stojící garáže nebo hospodářské objekty
- nevyužitá plocha lokality musí být osázeny maloplošnou zelení nebo zalesněny dle posouzení příslušným dotčeným orgánem a Památkovým ústavem Střední Čechy, ozelenění ploch musí být součástí stavby

ZÓNA 2 - CHOMUTOVICE

23,00 ha

Zóna zahrnuje zastavěné i zastavitelné území obce Chomutovice, vzhledem k odlišnému funkčnímu využití jsou navrženy regulativy podle lokalit.

2/1 Stávající zastavěné území Chomutovic území obytné smíšené

12,20 ha

Dominantní:

- trvalé bydlení
- obecní vybavenost (stavby pro zdravotnictví, školství, správu)

Přípustné:

- drobná podnikatelská činnost v rozsahu 1 RD
- komerční vybavenost (obchody, služby, veřejné stravování)
- vedení tras inženýrských sítí a komunikací
- zeleň liniová a maloplošná

Výjimečně přípustné:

- malé provozovny nerušících řemeslnických dílen a služeb
- technické objekty na inženýrských sítích
- sportovní plochy (ponechání stávajících)
- parkoviště osobních automobilů

Regulativy:

- ~~nepovolovat zahušťování zástavby (dostavby a přístavby)~~
- nepovolovat zvyšování hladiny zástavby zvyšováním podlažnosti objektů
- zachovat stávající tvary objektů, střech i odpovídající materiálové řešení
- ~~nepovolovat další dělení parcel a novostavby~~
- v celém území zachovat veškerou vysokou a střední zeleň, doplnit ji další výsadbou dle odborně zpracovaného projektu
- nepovolovat chov drobného zvířectva
- změnou č. 2 byla rozšířena lokalita 2/1 v severní části o 2 pozemky pro RD

2/2 Jižní strana Chomutovic území obytné smíšené

1,20 ha

Dominantní:

- trvalé bydlení
- komerční vybavenost (služby, veřejné stravování)
- nerušící zemědělská a podnikatelská činnost

Přípustné:

- nerušící drobná řemeslnická výroba a opravárenství
- administrativa v rozsahu 1 RD
- penzion v rozsahu 1 RD (do 15 lůžek)
- plochy pro parkování
- zeleň liniová a maloplošná

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích
- stavby pro sport

Regulativy:

- nová zástavba bude řešena jako soliterní RD nebo hnízdová, vesnického typu

- min. parcela 1000 m²
- výška objektu max. 1 podlaží + využití podkroví
- parkování pro RD zajistit na pozemku investora
- maximální zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch 30 %
- chov drobného zvířectva je možné povolit, ale je nutné jej předem upravit vyhláškou

2/3 Západní strana Chomutovic
území obytné

1,70 ha

Dominantní:

- trvalé bydlení
- obecní vybavenost (církevní, školské, správní a zdravotnické stavby)

Přípustné:

- drobná podnikatelská činnost v rozsahu 1 RD
- komerční vybavenost (obchody, služby, veřejné stravování)
- penzion do 20 lůžek
- administrativa v rozsahu 1 RD
- vedení tras inženýrských sítí a komunikací
- zeleň liniová a maloplošná

Výjimečně přípustné:

- malé provozovny nerušících řemeslnických dílen a výrobních služeb
- technické objekty na inženýrských sítích

Regulativy:

- nová zástavba bude řešena jako soliterní RD
- min. parcela 800 - 1000 m²
- výška objektu max. 2 podlaží + využití podkroví
- parkování zajistit na pozemku investora
- nepovolovat samostatné hospodářské stavby, garáže atp. na pozemku
- v celém území nepovolovat chov drobného zvířectva
- změnou č. 1 byla upravena hranice mezi lokalitami 2/4, 2/5, 3/1 a 3/3

2/4 Petrovy vrchy
území obytné smíšené

2,20 ha

Dominantní:

- trvalé bydlení
- komerční vybavenost (služby, veřejné stravování)
- nerušící zemědělská a podnikatelská činnost

Přípustné:

- nerušící drobná řemeslnická výroba a opravárenství
- administrativa v rozsahu 1 RD
- penzion v rozsahu 1 RD (do 15 lůžek)
- plochy pro parkování
- zeleň liniová a maloplošná

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích
- stavby pro sport

Regulativy:

- nová zástavba bude řešena jako soliterní RD nebo hnízdová, vesnického typu
- min. parcela 1000 m²
- výška objektu max. 1 podlaží + využití podkroví
- parkování pro RD zajistit na pozemku investora
- maximální zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch 30 %
- chov drobného zvířectva je možné povolit, ale je nutné jej předem upravit vyhláškou
- změnou č. 1 byla upravena hranice mezi lokalitami 2/4, 2/5, 3/1 a 3/3

2/5 U skladu

4,50 ha

území nerušící výroby a služeb s využitím bývalého zemědělského areálu

Dominantní:

- komerční provozy všeho druhu (drobná a řemeslná výroba, služby, opravárenství)
- izolační liniová a maloplošná zeleň

Přípustné:

- kancelářské a správní budovy
- skladové plochy a objekty
- zařízení údržby a správy obce
- obchodní zařízení regionálního významu (např. prodej zemědělských potřeb, autosalón, aj.)
- nezbytné plochy pro inženýrské sítě, komunikace a stavby technického vybavení
- stavby pro zemědělskou rostlinnou výrobu, zemědělské sklady a garáže zem. techniky

Výjimečně přípustné:

- stavby pro dopravu a hromadné garáže

Regulativy:

- součástí každé stavby musí být potřebné plochy pro parkování vozidel zaměstnanců, firem a návštěvníků nebo sdružit tyto plochy na jednom místě s odpovídající kapacitou
- maximální zastavěná plocha jednoho objektu nepřesáhne 300 m²
- maximální zastavěnost pozemku je 50 %
- zástavbu členit do více menších objektů spojených komunikačními prvky
- maximální výška zástavby je 2 nadzemní podlaží + využití podkroví, u halových objektů nesmí výška hřebene překročit 12 m
- součástí zástavby vždy bude řešení zeleně, pěších cest a systému dopravy včetně parkovišť
- podél jižní strany hřbitova musí být ponechán neoplocený pozemek pro průchod biokoridoru č. 40 šířky 12 až 20 m, výsadba biokoridoru a úprava cesty je součástí stavby, musí být schválena referátem ochrany životního prostředí a stavba nesmí být bez těchto úprav kolaudována nebo nesmí být povolen zkušební provoz nebo předčasné užívání
- zástavba na jižní straně hřbitova musí splňovat další podmínky mimo výše jmenované regulativy:
 - na území staveb nebudou žádné výškové siluety komínů, pomocných technických konstrukcí, technologických zařízení atp., technologická zařízení a rozvody musí být skryty v objektech nebo pod zemí
 - na území podél všech stran hřbitova se nepovolují žádné reklamy, poutače atp. (pásmo 15 m na západní straně hřbitova a 20 m na jižní straně hřbitova)
 - žádný provoz zařízení nebo stavby nesmí narušit svým hlukem, prašností, zápachy hygienické předpisy platné pro obytnou zástavbu

ZÓNA 3 - SPOJOVACÍ

7,00 ha

Zóna zahrnuje území obecních a sportovně rekreačních staveb.

3/1 Území sportu a hromadné rekreace

1,30 ha

Dominantní:

- plochy pro sport a rekreaci

Přípustné:

- drobné sportovní stavby (šatny, umývárny)
- vedení inženýrských sítí
- zeleň liniová a maloplošná
- veřejné parkoviště

Výjimečně přípustné:

- stavby pro ubytování správce sportovišť nebo personál
- stavby pro údržbu sportovišť a servis sportovních staveb
- technické stavby na inženýrských sítích

Regulativy:

- součástí každé stavby musí být řešení maloplošné a liniové zeleně
- maximální plocha zástavby a zpevněných ploch je 50 %
- doprovodné sportovní stavby musí mít zastavěnou plochu max. 150 m², výška 1 podlaží + využití podkroví,
- max. výška objektu 9 m ve hřebeni
- areál musí být přístupný bez omezení mimo objekty
- limitem využití území je hranice biokoridoru

3/2 Území pro občanskou (obecní) vybavenost

1,60 ha

území navrhované ZŠ a přilehlých sportovních a ozeleněných ploch

Dominantní:

- základní škola
- sportovní plochy
- liniová a maloplošná zeleň

Přípustné:

- drobné stavby sloužící provozu sportu
- inženýrské sítě a komunikace
- ubytování zaměstnanců školy

Výjimečně přípustné:

- technické stavby na inženýrských sítích
- veřejné parkoviště osobních automobilů

Regulativy:

- maximální hladina zástavby 2 nadzemní podlaží + využití podkroví
- maximální plocha zástavby a zpevněných ploch je 50 %
- zajistit parkování zaměstnanců na pozemku
- součástí stavby musí být provedení maloplošné a izolační zeleně
- změnou č. 1 byla upravena hranice mezi lokalitou 3/1 a 2/4

3/3 Na Stádlech
území obytné smíšené

3,60 ha

Dominantní:

- trvalé bydlení v samostatných RD, dvojdomcích nebo řadových domech
- komerční vybavenost (služby, veřejné stravování)
- nerušící zemědělská a podnikatelská činnost

Přípustné:

- nerušící drobná řemeslnická výroba a opravářství
- administrativa v rozsahu 1 RD
- penzion v rozsahu 1 RD (do 15 lůžek)
- plochy pro parkování
- zeleň liniová a maloplošná
- plochy a stavby pro sport

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích

-Regulativy:

- nová zástavba bude řešena jako soliterní RD nebo hnízdová, vesnického typu
- min. parcela 1000 m²
- výška objektu max. 1 podlaží + využití podkrovní
- parkování pro RD zajistit na pozemku investora
- maximální zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch 30 %
- chov drobného zvířectva je možné povolit, ale je nutné jej předem upravit vyhláškou změnou č. 1 byla upravena hranice mezi lokalitou 3/3, 1/3 a 3/2 a také zónou 2, lokalit 2/3 a 2/4

ZÓNA 4 - NEBŘENICE

14,20 ha

Zóna zahrnuje plochy obytné čisté a plochy komerční zastavitelného území a plochy obytné smíšené zastavěného území.

Zásady funkční a prostorové regulace (prostorového uspořádání) jsou vyjádřeny v grafické části ve výkresu Z 4/2 Hlavní výkres.

4/1 Stávající zastavěné území Nebřenic
území obytné smíšené

2,20 ha

Dominantní:

- trvalé bydlení

Přípustné:

- drobná podnikatelská činnost v rozsahu 1 RD
- komerční vybavenost (obchody, služby, veřejné stravování)
- vedení tras inženýrských sítí a komunikací
- zeleň liniová a maloplošná

Výjimečně přípustné:

- malé provozovny nerušících řemeslnických dílen a služeb
- technické objekty na inženýrských sítích
- sportovní plochy (ponechání stávajících)
- parkoviště osobních automobilů

Regulativy:

- nepovolovat zahušťování zástavby (dostavby a přístavby) ke stávajícím objektům
- nepovolovat zvyšování hladiny zástavby zvyšováním podlažnosti objektů
- nepovolovat další dělení parcel a novostavby
- v celém území zachovat veškerou vysokou a střední zeleň, doplnit ji další výsadbou dle odborně zpracovaného projektu
- nepovolovat chov drobného zvířectva
- ze stávajících zahrad je možné provést oddělení nových pozemků pouze tehdy, pokud každá původní i nová parcela bude mít plochu min. 700 m², přitom je možné využít sloučení s pozemkem vedlejších zón zastavitelného území
- pro novou výstavbu na nově oddělených pozemcích na okraji zóny platí regulativy jako v zóně 4/2a, 4/2b a 4/3a

4/2a, 4/2b Plochy obytné smíšené „Nebřenice – střed“

4/2c, 4/2d Plochy obytné smíšené „Nebřenice – jih“

- rozsah ploch: 4/2a - 3,13 ha (**změna Z 4/2**)
- 4/2b - 0,98 ha (**změna Z 4/2**)
- 4/2c - 3,32 ha (**změna Z 4/2**)
- 4/2d - 4,26 ha (**změna Z 4/6**)

Hlavní využití:

- trvalé bydlení v rodinných domech (RD)
- veřejná prostranství a veřejná zeleň

Přípustné využití:

- trvalé bydlení v bytových domech
- školská zařízení na úrovni MŠ a ZŠ
- sociální a zdravotnická zařízení
- vedení tras inženýrských sítí a komunikací a technické stavby na nich
- drobná dětská hřiště
- liniová a maloplošná zeleň
- vodní plochy
- komerční vybavenost (obchody, služby, veřejné stravování)
- administrativa v rámci 1 RD nebo v přízemí objektu
- parkoviště pro klienty a návštěvy na povrchu

Nepřípustné využití:

- nepovolovat samostatné hospodářské objekty, sklady, zemědělství a průmysl atp.
- nepovolovat nerušící výrobu a služby, i když svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž a i když nenarušují ani nesnižují kvalitu prostředí
- nepovolovat chov drobného zvířectva

Pravidla pro uspořádání území:

- zástavba izolovanými RD nebo ve formě hnízdové event. řadové zástavbě (max. 5 RD v řadě)
- minimální plocha pozemku soliterního RD je 800 m², pro dvojdomy 600 m², řadového RD 400 m²
- bytové domy a případná školská, sociální a zdravotnická zařízení s max. zastavěnou plochou 1 objektu 500 m²
- pro všechny stavby platí tyto regulativy:
 - max. výška zástavby v nejvyšším bodě je na hranici území s volnou krajinou 9,5 m, uvnitř 12,5 m
 - max. zastavitelnost pozemku nadzemními objekty je 30 % pozemku, u řadové zástavby do 40 % pozemku

4/3a, 4/3b Plochy obytné a komerční „Nové centrum“

- rozsah ploch: 4/3a - 3,26 ha (**změna Z 4/3**)
4/3b - 2,39 ha (**změna Z 4/5**)

Hlavní využití:

- trvalé bydlení v bytových domech s využitím přízemí pro komerční účely (obchody, služby, veřejné stravování)
- trvalé bydlení v rodinných soliterních domech (severovýchodní okraj lokality 4/3b)
- občanská vybavenost komerční
- obecní vybavenost – objekty pro správu území
- školská zařízení na úrovni ZŠ a MŠ
- stavby pro kulturu
- sociální a zdravotnická zařízení
- veřejná prostranství
- vodní plochy

Přípustné využití:

- administrativní prostory v přízemích objektů
- veřejná parkoviště
- vedení tras inženýrských sítí
- veřejná maloplošná a liniová zeleň
- a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž území a i když nenarušují kvalitu prostředí
- nepovolovat chov drobného zvířectva
- nepovolovat stavby skladů, výroby, zemědělství a průmyslu

Pravidla pro uspořádání území:

- obytná zástavba 4/3a, 4/3b
- zástavbu členit do objektů o max. zastavěné ploše 650 m², spojovanou zastřešenými koridory event. pasážemi
maximální výška bytových domů:
 - lokalita 4/3a
 - stupňovitý nárůst zástavby od ploch pro golf (5/5) směrem severovýchodním po cca 1/3 šířky území od 11,5 m přes 14,5 m až 16,0 m
 - v centru lokality a u golfového klubu je možná výška architektonicky dominantních objektů 21 m pouze formou věžových prvků na jednotlivých budovách
 - lokalita 4/3b
 - stupňovitý nárůst zástavby, pozemky ve styku s volnou krajinou max. výšky 9,5 m, směrem do centra (jihozápadní směr) nárůst na 11 m a 12,5 m, v jihozápadní části nejvyšší objekty do výšky 14,5 m
- maximální zastavěné území včetně zpevněných veřejných ploch, komunikací, parkovišť a vodních ploch je 65 %
- pro rodinné domy na lokalitě 4/3a platí samostatné regulativy:
 - na hranici zástavby s volnou krajinou povoleny pouze solitérní domy, řadové domy a dvojdomy povoleny uvnitř území
 - minimální velikost parcel je 1 000 m², minimální velikost pro dvojdomy je 600 m² a pro řadové domy 300 m²
 - maximální výška zástavby je 9,5m ve styku s volnou krajinou, uvnitř území 12,5 m (resp. 14,5m). Měřeno v nejvyšším bodě.
 - maximální zastavěnost pozemku je 30 %, u řadové zástavby 40 %
- pro rodinné domy na severní a východní hranici lokality 4/3b platí samostatné regulativy:
 - na hranici zástavby s volnou krajinou povoleny pouze solitérní domy, řadové domy a dvojdomy povoleny uvnitř území
 - minimální velikost parcel je 1 000 m², minimální velikost pro dvojdomy je 600 m² a pro řadové domy 300 m²
 - maximální výška zástavby je 9,5 m ve styku s volnou krajinou, uvnitř zóny pak 12,5 m, měřeno v nejvyšším bodě

- maximální zastavěnost pozemku je 30 %, u řadové zástavby 40 %

4/4 Plochy obytné smíšené „Nebřenice – sever“

- rozsah plochy: 1,48 ha

Hlavní využití:

- trvalé bydlení v rodinných domech (RD)
- školská zařízení na úrovni MŠ a ZŠ
- komerční vybavenost (obchody, služby, veřejné stravování) v rozsahu 1 RD
- zdravotnické služby v rozsahu 1 RD
- veřejné prostranství včetně veřejné zeleně

Přípustné využití:

- sociální zařízení
- hotel nebo penzion do velikosti 45 lůžek
- administrativní prostory maximální velikosti 1 RD
- dětské hřiště
- sportovní a rehabilitační zařízení
- vedení inženýrských sítí a komunikací
- technické stavby na inženýrských sítích
- veřejná parkoviště

Nepřípustné využití:

- nepovolovat žádné hospodářské objekty, sklady, nerušící výrobu a zemědělství, i když svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž území a i když nenarušují kvalitu prostředí
- nepovolovat chov drobného zvířectva
- nepovolovat stavby skladů, výroby, zemědělství a průmyslu

Pravidla pro uspořádání území:

- zástavba soliterními RD na minimální ploše 1 000 m²
- zástavba jinými než obytnými objekty max. 400 m² zastavěné plochy, povoluje se členění do více objektů
- max. výška zástavby je 9,5 m
- maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty je 30 % pro RD
- maximální zastavěnost včetně zpevněných ploch pro ostatní výše jmenované druhy využití je 60 % včetně parkovišť na vlastním pozemku

4/5 Obytná zástavba Na Radimovce, území obytné smíšené

1,65 ha

Dominantní:

- trvalé bydlení

Přípustné:

- drobná podnikatelská činnost v rozsahu 1 RD
- drobná zemědělská činnost
- vedení tras inženýrských sítí a komunikací
- zeleň liniová a maloplošná

Výjimečně přípustné:

- technické stavby na inženýrských sítích
- nerušící služby a servisy, které svou kapacitou nezvyšují dopravní zátěž území ani nesnižují kvalitu prostředí

- rehabilitační a fitness zařízení v přízemích objektů

Nepřípustné využití:

- nepovolovat žádné hospodářské objekty, sklady, nerušící výrobu a zemědělství, i když svým charakterem

Regulativy:

- nová zástavba musí být řešena pouze jako soliterní RD vesnického typu (max 4 RD)
- min. parcela 2 000 m²
- max. výška objektu 1 nadzemní podlaží + využití podkroví
- maximální zastavěnost pozemku 25 % včetně hospodářských stavení a zpevněných ploch
- parkování zajistit na pozemku včetně hostů
- nevyužití plochy lokality osázet maloplošnou zelení
- oplocení na severní straně pozemku smí být provedeno minimálně 15 m od osy bývalé polní cesty - nyní biokoridor LBK 35

ZÓNA 5 - AREÁL GOLFU

60,00 ha

5/1 Zámek Nebřenic

1,30 ha

Dominantní:

- využití chráněné památky zámku pro golfový klub
- ochrana a obnova původního chráněného zámeckého parku
- využití zámku a okolních staveb pro hotel se sportovními a rekreačními aktivitami
- využití pro kulturu celého areálu nebo části
- konferenční centrum

Přípustné:

- přechodné ubytování členů klubu a zaměstnanců
- veřejně stravování
- využití části objektu pro sportovní aktivity (fitness centrum, sauna atp.)
- obchody a služby spojené s provozem golfu a hlavní funkcí zrekonstruovaného areálu
- úprava zeleně uvnitř areálu a v zámeckém parku
- vedení inženýrských sítí a pěších cest
- využití zámku a okolních staveb pro sociální zařízení
- podzemní parkování

Výjimečně přípustné:

- dětské hřiště
- technické objekty na inženýrských sítích
- parkovací stání pro provoz hotelu

Regulativy:

- zásadně nepovolovat žádné dostavby, přístavby a nástavby mimo obnovení východního křídla zástavby
- urbanistické, architektonické a materiálové řešení musí být zásadně zachováno
- celkové řešení rekonstrukce zámku a parku musí být konzultováno a odsouhlaseno Památkovým ústavem Střední Čechy na základě celkové architektonicko-urbanistické studii

V zóně 5 – Areál golfu se ruší odstavec 5/2 Zázemí provozu golfu. Nově se nahrazuje textem:

5/2a Plocha pro rekreaci a sport

0,52 ha

Welines centrum

Hlavní využití:

- welnes centrum, fitcentrum
- hřiště a tenisové kurty venkovní nebo kryté
- plavecký bazén s rekreačními aktivitami
- tělocvična
- veřejné parkoviště osobních automobilů

Přípustné využití:

- izolační a maloplošná zeleň
- technické zázemí údržby
- obchody a služby spojené s provozem centra
- přechodné ubytování pro návštěvníky centra
- vedení tras inženýrských sítí a komunikací
- technické stavby na inženýrských sítích
- odstavná a parkovací stání techniky údržby golfu

Nepřípustné využití:

- jakékoliv stavby a zařízení pro výrobu a sklady
- zemědělská výroba, skladování nebo pomocné provozy skladování, jakýkoliv chov zvířat všech druhů

Pravidla pro uspořádání území:

- max. výška nad terénem v jeho nejnižším bodě 12,5 m
- je možné z důvodu parkování udělat podzemní prostory jako druhý suterén nebo ji rozšířit do plochy mezi touto plochou a zámkem Nebřenice
- maximální plocha zastavění 60 % území
- zástavba musí mít odpovídající charakter sousední památkově chráněné zástavbě, hmotové a materiálové řešení, nesmí nevhodně konkurovat nebo vytvářet nevhodné sousedství památkově chráněné zástavbě
- zástavba musí být doplněna veřejnou zelení a alejemi podél komunikací

5/2b Plocha vybavení pro golf - občerstvení

0,15 ha

Hlavní využití:

- občerstvení (veřejné stravování) pro hráče golfu a návštěvníky areálu
- maloplošná a izolační zeleň

Přípustné využití:

- venkovní terasy občerstvení
- vedení tras inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- prostory pro údržbu golfu uvnitř objektu nebo v jeho suterénu

Nepřípustné využití:

- jakékoliv stavby pro výrobu, služby, sklady a zemědělství
- dopravní stavby a parkoviště

Pravidla pro uspořádání území:

- objekt občerstvení může mít zastavěnou plochu maximálně jako původní zástavba
- výška zástavby je 1 podlaží a využitě podkroví, max. 11,0 m

- zástavba musí mít odpovídající charakter sousední památkově chráněné zástavbě, hmotové a materiálové řešení, nesmí nevhodně konkurovat nebo vytvářet nevhodné sousedství památkově chráněné zástavbě

5/2c Plochy technického vybavení golfu 0,25 ha

Hlavní využití:

- kanceláře a šatny správy a údržby golfu
- sklady a garáže údržby
- zpevněné plochy
- čerpací stanice závlahové vody

Přípustné využití:

- vedení tras inženýrských sítí a komunikací
- izolační a maloplošná zeleň
- údržbářské a opravárenské dílny údržby golfu
- odstavné a parkovací stání techniky údržby a osobních automobilů

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití pro výrobu, služby, sklady, zemědělství, občanskou nebo obytnou zástavbu

Pravidla pro uspořádání území:

- výška zástavby max. 8 m ve hřebeni střechy
- maximální plocha zastavění včetně zpevněných ploch 60 %
- zástavba musí mít odpovídající charakter sousední památkově chráněné zástavbě, hmotové a materiálové řešení, nesmí nevhodně konkurovat nebo vytvářet nevhodné sousedství památkově chráněné zástavbě

5/2d Plochy pro rekreaci a sport – golfová škola 0,45 ha

Hlavní využití:

- golfová škola

Přípustné využití:

- občerstvení jako součást školy
- prostory a plochy pro údržbu školy a přilehlého cvičného odpaliště
- administrativní prostory jako součást školy
- vedení tras inženýrských sítí a stavby na nich
- maloplošná a liniová zeleň

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití pro výrobu, služby, sklady, zemědělství, občanskou nebo obytnou zástavbu

Pravidla pro uspořádání území:

- výška zástavby 1 podlaží a využitě podkroví, max. výška 9,5 m ve hřebeni
- maximální zastavění území včetně zpevněných ploch 65 %
- zástavu dělit do menších objektů o max. zastavěné ploše 500 m², případně spojených jednopodlažními koridory

V zóně 5 – Areál golfu se ruší odstavec 5/3 Území hromadné rekreace – západ a 5/4 Území hromadné rekreace – jih. Nově se nahrazuje textem:

5/3 Plochy obytné čisté „Na Petrových vrchách“

6,24 ha

Hlavní využití:

- trvalé bydlení v solitérních rodinných domech
- maloplošná a izolační zeleň veřejná

Přípustné využití:

- vedení tras inženýrských sítí a komunikací včetně technických staveb na nich
- dětská hřiště
- drobné stavby pro údržbu území a sousedních golfových ploch
- parky a sportovní plochy

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití pro sklady, hospodářské objekty, servisy, služby, občanskou vybavenost, průmysl, zemědělství
- nepovolovat ani nerušící výrobu a služby, i když svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž a i když nenarušují ani nesnižují kvalitu prostředí
- nepovolovat chov drobného zvířectva

Pravidla pro uspořádání území:

- maximální zastavěná plocha pozemku nadzemními stavbami je 30 %
- maximální výška zástavby je 9,5 m ve hřebeni
- minimální velikost pozemku 1 200 m²
- zástavba musí mít odpovídající charakter sousední památkově chráněné zástavbě, hmotové a materiálové řešení, nesmí nevhodně konkurovat nebo vytvářet nevhodné sousedství památkově chráněné zástavbě
- zástavba musí být konzultována a schválena Národním památkovým ústavem, územním odborným pracovištěm Středních Čech

5/5 Golfové hřiště

61,50 ha

Původní plochy golfu se rozšiřují o plochy

- 5/5a - část plochy ze zemědělské zóny Z 11
- 5/5b, c - část plochy ze zemědělské zóny Z 20
- 5/5d - nová plocha cvičného odpaliště
- 5/4 - plocha golfu místo rekreační zástavby

Celkově se rozšiřují plochy golfu o 26,9 ha.

Dominantní:

- golfové hřiště
- liniová a maloplošná zeleň
- nové lesní plochy

Přípustné:

- terénní úpravy pro golfové hřiště
- dětské hřiště a sportovní plochy

Výjimečně přípustné:

- technické stavby na inženýrských sítích
- drobné stavby pro údržbu a provoz
- vnitroareálové komunikace
- přes biocentrum BC 9 může vést upravená komunikace šířky 4,5 m ve stávající stopě s povrchem ze zaválcovaného štěrku a golfová dráha v západní části BC 9

Podmínky výjimečně (podmíněně) přípustného využití:

- parkování osobních automobilů na ploše 5/5d – cvičné odpaliště součástí golfového areálu jsou nové plochy vysazených lesů, označené jako VKP L 1 VKP L 2, VKP L 3, VKP L 4, VKP L 5, VKP L 6
- v území je vhodné doplnit retenční nádrž, obnovit stávající nádrže nebo je rozšířit z důvodu zvýšení retenčních schopností území
- vodovodní řady pro čerpání závlahových vod
- systém odvodnění golfového hřiště
- vedení tras inženýrských sítí a účelových komunikací

Regulativy:

- provést zatravnění ploch ZPF včetně závlahového systému a retenčních nádrží závlahové vody
- zachovat plně stávající plochy pro ÚSES včetně významných krajinných prvků
- v území nepovolovat žádnou novou zástavbu jakéhokoliv druhu
- terénní úpravy, nové komunikace a vedení sítí jsou podmíněně přípustné, pokud nedojde ke škodlivému zásahu do VKP ze zákona nebo registrovaných VKP
- areál golfu nesmí být oplocen, místně mohou být provedeny bezpečnostní zábrany, prostupnost krajiny pro živočichy i obyvatele musí být zachována
- vodní plochy (stávající i nově budované) a vodní toky s vazbou na Chomutovický potok, s výjimkou dvou akumulčních nádrží (jedné u ČOV a druhé na pozemku 419/7), nebudou součástí zavlažovacího systému golfu a budou důsledně zajištěny před negativními vlivy z okolních ploch
- vodní plochy mimo určené retenční nádrže musí být obnovovány a udržovány tak, aby nedošlo k ohrožení živočichů na nich vázaných a musí být zajištěny vhodným způsobem před vlivy využití okolních ploch
- jakékoliv úpravy a způsob využití musí být konzultovány s dotčeným orgánem ochrany přírody
- na území golfového hřiště budou založeny „náhradní biotopy“ – přírodní či přírodě blízká stanoviště (mozaika porostů, křovin, remízů, alejí, luk atp.) jako kompenzace za redukci původních biotopů v přibližně stejné ploše jako původní; podmínka bude řešena v územním řízení
- náhradní biotopy budou propojeny tak, aby navazovaly na stávající biotopy nebo mezi sebou navzájem (zachování kontinuity území pro přesun živočichů); podmínka bude řešena v územním řízení
- v územním řízení stanoví dotčený orgán případně rozsah potřebného biomonitoringu
- zásahy do lesních porostů (PUPFL) budou kompenzovány náhradním zalesněním orné půdy a vytvořením nových lesních pozemků (ve smyslu zákona – zalesnění, prohlášení za les, změna využití území, vklad do katastru nemovitostí)
- zalesnění musí být provedeno nejpozději před uvedením golfového hřiště do provozu
- zásahy do prvků ÚSES, výsadba lesů a veškeré zeleně bude provedeno na základě projektové dokumentace zpracované autorizovanou osobou a musí být před začátkem realizace odsouhlasena orgánem ochrany přírody a krajiny ORP Říčany
- odvodnění golfového hřiště bude řešeno v maximální míře přirozenou konfigurací terénu, případně bude minimalizován počet vyústních objektů z odvodnění golfového areálu do koryta vodního toku a uložení odvodňovacích potrubí do prostoru údolních niv tak, aby nedošlo ke škodlivému zásahu do VKP
- nová hlavní retenční nádrž na pozemku p.č. 419/7 bude provedena jako zakrytá aplikace chemických a jiných látek (hnojiv atd.) v prostoru golfového areálu nebude negativně ovlivňovat VKP ze zákona a prvky ÚSES
- hlavní retenční nádrž je podmíněně přípustná, musí splňovat podmínky obecné i zvláštní ochrany dle §5, §5a, §49 zákona č 114/1992 Sb.

V zóně Z 5 Areál golfu se bez náhrady ruší části 5/2 Zázemí provozu golfu, 5/3 Území

hromadné rekreace – západ, 5/4 Území hromadné rekreace – jih.

ZÓNA 6 - ÚZEMÍ LUK A LESŮ

59,50 ha

Zóna zahrnuje lesní plochy a plochy ÚSES, vodní toky a břehové porosty.

Dominantní:

- lesní porosty, louky
- plochy ÚSES a VKP
- vodní plochy a toky

Přípustné:

- úprava ploch v jižní části zóny pro golfové hřiště
- výsadba nových lesů, maloplošné zeleně
- retenční nádrž dešťových vod a vyčištěných vod pro závlahy golfu
- vodovodní řady pro čerpání závlahových vod
- systém odvodnění golfového hřiště
- obnova bývalého rybníku na Chomutovickém potoce

Výjimečně přípustné:

- technické stavby na inženýrských sítích (ČOV)

Podmínky pro přípustné a výjimečně (podmíněně) přípustné využití:

- vodní plochy (stávající i nově budované) a vodní toky s vazbou na Chomutovický potok, s výjimkou dvou akumulčních nádrží (jedné u ČOV a druhé na pozemku 419/7), nebudou součástí zavlažovacího systému golfu a budou důsledně zajištěny před negativními vlivy z okolních ploch
- terénní úpravy, nové komunikace a vedení inženýrských sítí jsou podmíněně přípustné za podmínky, že nedojde ke škodlivému zásahu do VKP ze zákona nebo registrovaných VKP
- zásahy do lesních porostů (PUPFL) budou kompenzovány náhradním zalesněním orné půdy a vytvořením nových lesních pozemků (ve smyslu zákona – zalesnění, prohlášení za les, změna využití území, vklad do katastru nemovitostí
- zalesnění musí být provedeno nejpozději před uvedením golfového hřiště do provozu
- obnova rybníku severně od ČOV je podmíněna nepoškozením údolní nivy Chomutovického potoka – VKP ze zákona
- retenční nádrž umístěná u ČOV v prostoru LBC 8 bude vybudována jako krytá
- zásahy do prvků ÚSES, výsadba lesů a veškeré zeleně bude provedeno na základě projektové dokumentace zpracované autorizovanou osobou a musí být před začátkem realizace odsouhlasena orgánem ochrany přírody a krajiny ORP Říčany
- odvodnění golfového hřiště bude řešeno v maximální míře přirozenou konfigurací terénu, případně bude minimalizován počet výústních objektů z odvodnění golfového areálu do koryta vodního toku a uložení odvodňovacích potrubí do prostoru údolních niv tak, aby nedošlo k nevhodnému zásahu do VKP
- aplikace chemických a jiných látek (hnojiv atd.) v prostoru golfového areálu nebude negativně ovlivňovat VKP ze zákona a prvky ÚSES

Regulativy:

- zachování všech lesních a lučních ploch včetně osamělých stromů
- veškeré úpravy ploch, nová výsadba maloplošné a lesní zeleně musí být provedena jen se souhlasem orgánů ochrany přírody a LPF
- stávající rekreační objekty a zahrady nerozšiřovat žádným způsobem, je povoleno provádět jen nejnútnejší údržbu, je možné a vhodné provést jejich asanaci např. po vykopení při realizaci golfového hřiště

- provádět údržbu vodních ploch bez narušení břehových porostů
- nepovolovat jakoukoliv zástavbu
- funkce lesů je krajinnotvorná a rekreační, nepovolovat hospodářské využití

ZÓNA 7 - ÚDOLÍ CHOMUTOVICKÉHO POTOKA - CHOMUTOVICE

6,50 ha

Zóna údolí potoka a zeleně, celé území je plochou ÚSES.

Dominantní:

- vodní tok a břehové porosty
- luční a lesní porosty
- vodní plocha rybníku na návsi

Přípustné:

- vedení tras inženýrských sítí
- stávající místní komunikace a pěší cesty
- ČOV společná pro Chomutovice a Popovičky
- nová místní komunikace k ČOV a přemostění Chomutovického potoka

Výjimečně přípustné:

- technické stavby na inženýrských sítích (ČOV, trafostanice)
- doplnění maloplošné a izolační zeleně

Regulativy:

- chránit celé údolí proti jakýmkoliv vlivům z okolní zástavby
- nepovolovat jakoukoliv zástavbu
- veškeré úpravy je možné provést pouze po souhlasu orgánů ochrany přírody a LPF
- realizovat navázání území na místní biokoridor podél toku Dobřejovického potoka
- na jižní straně hřbitova je možné zúžit LBK a umístit parkoviště osobních automobilů pro návštěvníky hřbitova
- nové pěší cesty a cyklostezky nesmí zasáhnout do údolní nivy potoka a lokálního biokoridoru

ZÓNA 8 - ÚDOLÍ CHOMUTOVICKÉHO POTOKA - POPOVIČKY

4,50 ha

Zóna údolí potoka a zeleně, celé území je plochou ÚSES.

Dominantní:

- vodní tok a břehové porosty
- luční porosty

Přípustné:

- vedení tras inženýrských sítí
- místní komunikace a pěší cesty
- zalesnění v severní části lokality
- zatravnění pole ve východní části

Výjimečně přípustné:

- technické stavby na inženýrských sítích (rozšíření ČOV)
- doplnění maloplošné a izolační zeleně, břehových porostů

Regulativy:

- chránit celé údolí proti jakýmkoliv vlivům z okolní zástavby
- nepovolovat jakoukoliv zástavbu

- veškeré úpravy je možné provést pouze po souhlasu orgánů ochrany přírody a LPF
- provést výsadbu lesa
- zrušení ČOV na sever od Popoviček, místo využít pro přečerpací stanici kanalizace

ZÓNA 9 – LOM

30,00 ha

Zóna zahrnuje stávající prostor lomu a celé chráněné ložiskové území.

- po vytěžení lomu provést ihned schválený plán rekultivace
- nepovolovat na chráněném ložiskovém území žádnou zástavbu, ani vedení tras inženýrských sítí nebo technické stavby
- část chráněného území zabírá zóna 6 - plochy regionálního ÚSES, které nesmí být žádným způsobem narušeny

ZÓNA 10 - ZEMĚDĚLSKÁ ZÓNA - VÝCHOD

166,35 ha

ZÓNA 11 - ZEMĚDĚLSKÁ ZÓNA - ZÁPAD

120,65 ha

Zóny zemědělství a zeleně.

Dominantní:

- zemědělsky využívané plochy
- vodní toky a břehové zeleně
- plochy ÚSES, maloplošné a liniové zeleně, meze

Přípustné:

- vedení tras inženýrských sítí a komunikací
- pěší a polní cesty
- rozšíření zelených ploch, zatravnění polí

Výjimečně přípustné:

- technické stavby na inženýrských sítích
- změna tras komunikací III. třídy

Regulativy:

- nepovolovat jakoukoli zástavbu
- striktně dodržovat plochy ÚSES, stávající plochy maloplošné a liniové zeleně
- je možné provést rozšiřování zelených ploch, nové meze, zatravnění polí s větším spádem
- pozemek č. 183 bude využíván nadále jako polní nezpevněná cesta

ZÓNA 12 - ZÓNA DOPRAVY

13,00 ha

Vyhrazené území pro komunikaci III. třídy č. III/00320.

- provedení přeložky na k.ú. Chomutovice v oblasti Nebřenic
- provedení přeložky na k.ú. Popovičky směrem na Doubravice
- vedení inženýrských sítí, technické stavby na inženýrských sítích
- údržba a výsadba liniové a izolační zeleně
- dodržet ochranné pásmo komunikace v zastavitelných částech území
- součástí liniové a izolační zeleně mohou být protihluková opatření v ochranném pásmu přeložené komunikace (stěny, valy, aj.)
- zpevněné i nezpevněné komunikace mohou být využity jako cyklotrasy

- na přeložce komunikace III/00320 mohou být umístěny zastávky hromadné dopravy

PLOCHY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- nově se doplňují plochy veřejných prostranství v lokalitách zástavby nového zastavitelného území Nebřenic, označené VP 1, VP 2, VP 3, VP 4, VP 5, VP 6, VP 7, VP 8

Hlavní využití:

- plochy veřejných prostranství veřejně přístupné
- pěší a cyklistické cesty, parkový mobiliář, dětská hřiště
- v ploše VP 6 víceúčelové hřiště (odběžená, košíková, tenis, házená)
- zpevněné plochy shromažďovací

Přípustné využití:

- plochy zeleně veřejně přístupné
- komunikace místní, účelové, odstavná a parkovací stání
- technické objekty na inženýrských sítích a trasy inženýrských sítí
- v ploše VP 6 mohou být umístěna víceúčelová hřiště

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- součástí veřejných prostranství mohou být parkovací plochy pro návštěvníky území
- veřejná prostranství musí být navržena vždy komplexně (doprava, pěší cesty, zeleň střední a vysoká, mobiliář, event. dětské hřiště atp.)
- součástí ploch veřejných prostranství musí být veřejné osvětlení, likvidace dešťových vod a veřejný rozhlas
- podíl ploch zeleně a zpevněných ploch

<i>plocha</i>	<i>lokality</i>	<i>zeleň</i>	<i>zpevněné plochy</i>
VP 1	4 – 3a	70	30
VP 2	4 – 3a	10	90
VP 3	4 – 2a	60	40
VP 4	4 – 2a / 4 – 4	60	40
VP 5	4 – 3b	50	50
VP 6	4 – 2d	50	50
VP 7	4 – 2c	70	30
VP 8	5 - 3	70	30

ČÁST TŘETÍ ROZVOJ ÚZEMÍ

Článek 8 Rozvoj obytné zástavby

a) Popovičky a Chomutovice

Je řešen individuální výstavbou v rodinných domech venkovského a příměstského typu. Navržen je systém v izolovaných rodinných domech, ve větších plochách zástavby nebo v centru obce je možné navrhovat dvojdomky, řadovou a hnízdovou zástavbu, která však nesmí být umístována na okraji těchto ploch (nesmí být na hranici s neurbanizovaným územím). Umístění a rozsah nesoliterní zástavby je uvedeno v článku 7 - Funkční a prostorová regulace, mimo obec Popovičky, kde tato zástavba není připuštěna vůbec.

Zástavba bytovými domy není v území Popoviček a Chomutovic připuštěna.

b) Nebřenice

Obytná zástavba a její návrh je základním prvkem upravené koncepce využití území, která se zároveň opírá o využití památkově chráněného zámku Nebřenice a zhodnocení ploch kvalitního přírodního prostředí v této jižní části k.ú. Chomutovice.

Koncepce zástavby bydlení je částečně upravena a rozvinuta vzhledem k potřebám rozvoje příměstského území hl. m. Prahy. Nově je doplněna zástavba východně od přeložky komunikace III/00320, v území nebudou lokality pro hromadné rekreační bydlení, je upraven rozsah a umístění ploch bydlení.

Zástavba Nebřenic je koncipována jako obytná zástavba příměstská s důrazem na kvalitu a pestrost bydlení v přímém spojení s občanskou vybaveností. Dle změny č. 4 je rozlišena do ploch obytných smíšených, obytných čistých a ploch obytných a komerčních, které tvoří centrum obce.

Koncepce zástavby využívá přeložky komunikace III. třídy a na ní kolmé hlavní ulice s veřejnými prostranstvími, veřejnou zelení a soustředěnou obytnou a komerční zástavbou.

V tomto centru obce je navržena zástavba bytovými domy, které mají vyhrazeny prostory v 1. NP pro komerční plochy různého určení. Plochy navazující mají již menší hustotu zástavby, ať už co se týká bytových domů (viladomy), nebo postupným přechodem na zástavbu řadovými a rodinnými domy. Směrem od centra zástavby musí být snižována výška zástavby a její hustota (viz regulativy lokalit). Nejvyšší bydlení (plochy obytné čisté) jsou umístěny v kvalitním přírodním prostředí v přímé návaznosti na plochy golfu jako zástavba soliterními rodinnými domy s většími parcelami – „Na Petrových vrchách“.

Součástí lokalit zástavby jsou veřejná prostranství jako základního veřejného prostoru pro komunikaci a setkávání místního společenství, který dosud v celém území chyběl.

Článek 9 Výroba a skladové hospodářství

V území se nepovoluje soustředěná průmyslová výroba a sklady. Pro nerušící výrobu a služby je vyčleněna lokalita 2/5, kde je možné provozovat i zemědělskou činnost a event. potravinářskou výrobu.

Podnikatelská činnost a různé drobné služby a prodej mohou být provozovány ve smíšených zónách v rámci RD dle rozsahu určeného stavebním zákonem a regulativy pro jednotlivé lokality dle článku 7 této vyhlášky.

Článek 10 Rozvoj rekreace a sportu

V celém území se nepovoluje rozvoj individuální rekreační zástavby (chaty, rekreační domky atp.).

Hromadná rekreace ve formě sportovních ploch je umístěna pro Popovičky a Chomutovice u nově navržené základní školy (lokalita 3/1) jako využití pro ZŠ a pro veřejnost. V jednotlivých plochách nové obytné zástavby musí být vždy vyčleněna malá dětská hřiště pro děti do 15-ti let. Jedná se o zóny č. 2, 3 a 4 a jejich veřejná prostranství. V oblasti Nebřenic jsou určeny plochy a prostory pro volnočasové a sportovní aktivity.

Pro rekreační a sportovní účely jsou upřesněny plochy golfu, které byly rozšířeny tak, aby vyhovovaly podmínkám mezinárodního golfového hřiště. Zároveň byly doplněny plochy pro golfovou školu (lokalita 5/2d) a cvičné odpaliště (lokalita 5/5d), aby mohli využívat areál i začínající hráči a děti.

Pro turistiku a cykloturistiku byla navržena nová trasa Chomutovice – Nebřenice – Křížkový Újezdec, která by po stávajících místních komunikacích propojila trasu č. 0028 z Prahy a Průhonic, trasy č. 0029 a č. 11 do Sázavského údolí. Zároveň jsou do změny č. 4 zahrnuty trasy cyklostezek č. 0028 Popovičky – Petříkov a č. 0065 Nebřenice – Předboř – Strančice.

Volnočasové aktivity jsou zahrnuty v novém centru obce v rámci vyhrazených prostor v přízemí objektů pro občanskou vybavenost jako např. fitness centra. Plocha veřejných prostranství je navržena pro využití dětskými hřišti. Centrem rekreačního sportovního vyžití je welnes – centrum (lokalita 5/2a), kde je navrženo spektrum ploch pro různé sporty.

Článek 11

Uspořádání a limity technického a občanského vybavení

Zásobování pitnou vodou

Území bude nově zásobováno pitnou vodou z přivaděče Želivka, vodojemů v Jesenici a zásobovacího hlavního řadu Jesenice - Doubravice.

Zásobování bude provedeno přes k.ú. Herink s vybudováním nové AT stanice podél komunikace III/00319.

Hlavní zásobovací řad povede na řešeném území podél komunikace III/00320, pro zásobování Popoviček a Chomutovic je nutné provést AT stanici v Popovičkách, pro Nebřenice je nutná vyrovnávací nádrž a vlastní AT stanice jižně od Chomutovic. Všechny sídla mají navrženy zásobovací síť podél komunikací (stávajících a nových), v Popovičkách bude doplněno napojení zásobovacího řadu do vodárny.

Nebřenice budou v rozsahu změny č. 4 zásobovány samostatně podle nové koncepce zásobování pitnou vodou z důvodu navýšení celkové spotřeby.

Pitná voda bude sloužit pro krytí potřeby pro obyvatele, občanskou vybavenost a komerční vybavenost na území obce. Dále bude sloužit jako doplňkový zdroj vody pro závlahy golfového hřiště a pro požární zabezpečení. V náběhových letech (cca 3 roky od počátku výstavby) budou závlahové vody odebírány z veřejného vodovodu.

Pitná voda bude do obce přivedena novým vodovodním přivaděčem. Přivaděč bude napojen na vodovodní systém Kamenicko. Ochranné pásmo přivaděče je 2 m od osy potrubí na obě strany.

Přivaděč pro Nebřenice bude napojen na vodovodní řad v obci Křížkový Újezdec za vodojemem Mandava. Přivaděč bude ukončen v novém vodojemu (800 m³) na okraji obce. Pro posílení tlaku v potrubí bude na trase provedena tlaková stanice umístěná v šachtě na

trase vodovodu. Za vodojemem bude napojena rozvodná síť pro jednotlivé lokality zástavby a využití území. Pomocí rozvodných řadů budou zásobována jednotlivá odběrná místa. Rozvodná síť bude budována postupně podle jednotlivých etap výstavby.

Vodojem musí být proveden jako podzemní a nasypáný, násyp vodojemu bude oplocen. Ochranné pásmo vodojemu (20 m) bude upřesněno ve vodoprávním řízení.

Po vybudování sítě zásobování pitnou vodou bude povinně každý nový objekt napojen na zásobovací síť.

Nově navrhované vodovodní řady budou dimenzovány na potřebu požární vody. Potřeba požární vody bude činit dle druhu objektů 3 až 6 l.s⁻¹. Vodovod bude mít potřebné dimenze – tj. DN 80 až 100 a bude vybaven vnějšími odběrnými místy tj. požárními hydranty.

Závlahová voda pro golfové hřiště

Pro závlahu golfového hřiště bude použita voda z následujících zdrojů:

1. Akumulovaná dešťová voda z komunikací a střech obytné a občanské zástavby
2. Akumulovaná předčištěná odpadní voda
3. Voda z nadlimitních průtoků v Chomutovickém potoce, která bude zachycena v retenčních prostorech nově vybudovaných nádrží.
4. Voda z veřejného vodovodu (pouze jako doplňkový zdroj po ukončení výstavby).

Vzhledem k tomu, produkce využitelné vody pro závlahu a doba zavlažování jsou rozdílné, je třeba dešťovou a vyčištěnou odpadní vodu akumulovat. K akumulaci bude docházet za čistírnou odpadních vod v kryté retenční nádrži, z které budou vody přečerpávány do nové hlavní retenční nádrže na pozemku p.č. 419/7. Pro závlahové vody je možné využít i přebytek z přívalových dešťů, čímž bude zároveň zajištěna protipovodňová ochrana Chomutovic a Popoviček.

Voda pro závlahu hřišť a novou výstavbu nebude zajištěna z podzemních zdrojů v řešeném území. Investor provede hydrogeologický průzkum území, stanoví depresní kužele a nechá posoudit možné důsledky na změny hladiny podzemní vody a její vliv na stávající obyvatel.

V Chomutovickém potoce musí být v každém měsíci zaručen min. průtok $Q_{365} = 0,5$ l/sec.

Stávající a nové vodní (retenční) nádrže a jejich využití ke zvyšování retenčních schopností území:

1. Stávající rybník pod zámeckým parkem (pozemek č. 455). Rybník bude odbahněn, vyčištěn a obnovena hráz. Výpustní a napouštěcí objekty budou upraveny tak, aby odpovídaly požadavkům na manipulaci s vodou v retenci.
2. Stávající rybník pod severním koncem zámeckého parku (pozemek č. 417/5). V současné době je zanesený, výústní objekt silně poškozen. Při obnově rybníku bude nutno provést odbahnění a prohloubení. Nově budou provedeny výpustní a napouštěcí objekty tak, aby odpovídaly požadavkům na manipulaci s vodou v retenci.
3. Těsně pod rybníkem na pozemku 417/5 se nachází stávající rybníček (pozemek č. 417/6). Tento rybníček je v poměrně dobrém stavu. Pro potřeby akumulace dešťových vod bude rybníček prohlouben a odbahněn. Opraví se hráz a provede se rekonstrukce výpustních a napouštěcích objektů.
4. Na pozemku č. 417/1 bude obnoven bývalý rybník, který nebude sloužit jako retenční nádrž závlahových vod golfu.
5. V pramenním úseku Chomutovického potoka se nacházejí ještě dva malé rybníčky. Rybníček na pozemku 427/4 se nachází v lese. Rybníček nebude využíván v zachycování a retenci dešťových vod. Bude provedena pouze jeho základní údržba.

6. Rybníček na pozemku 432/2 je napájen občasnou vodotečí a krátkou pramenní částí Chomutovického potoka. Rybníček bude vyčištěn a prohlouben.
 7. Za vyústěním odpadních vod z ČOV bude na břehu pod čistírnou vybudována akumulární nádrž s čerpací stanicí (pozemek č. 417/1). Z akumulární nádrže budou přečerpávány nadlimitní průtoky z Chomutovického potoka do hlavní akumulární nádrže na pozemku č. 419/7.
- Stávající a obnovené nádrže nebudou využívány jako retence závlahových vod (viz bod 1, 2, 3, 5, 6). Jako retenční nádrže budou využívány nově vybudované nádrže na pozemku p.č. 417/1 retenční nová nádrž za ČOV a hlavní nová retenční nádrž na pozemku 419/7 (viz bod 7).
 - Manipulační pásmo kolem všech nádrží se stanovuje šířky 6 m.

Podmínky pro vybudování závlahového systému

- V žádném případě nesmí dojít ke snížení průtoku v Chomutovickém potoce, ani v suchém období.
- Stávající rybníky a vodní toky, kterými prochází kostra ÚSES, nesmí být využívány pro potřeby zálivky golfového areálu.
- Retenční nádrž umístěná u ČOV v LBC 8 může být realizována jen za podmínky splnění ustanovení § 4, § 5, § 50 zák. č. 114/1992 Sb.
- Hlavní retenční nádrž je podmíněčně přípustná, musí splňovat podmínky obecné i zvláštní ochrany dle § 5, § 5a, § 49 zákona č. 114/1992 Sb.

Odkanalizování území a čištění odpadních vod

Všechna sídla budou mít splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.

Popovičky a Chomutovice:

Stávající nevyhovující malé ČOV na sever od Popoviček a od Chomutovic budou zrušeny, nově bude provedena společná ČOV v údolí Chomutovického potoka mezi sídly Popovičky a Chomutovice. Místo zrušené ČOV v Popovičkách bude využito pro novou přečerpávací stanici splaškových vod, z které povede výtlačný řad do nové ČOV. Z bývalého místa ČOV v Chomutovicích bude prodloužen hlavní řad splaškové gravitační kanalizace do nové společné ČOV.

Navržený systém kanalizace je gravitační vzhledem k příznivé konfiguraci terénu, pouze místně by bylo řešeno přečerpávání.

Dešťové vody budou maximálně vsakovány přímo na pozemku. Stávající potřebné trasy dešťové kanalizace budou zachovány, nově nebudou prováděny další mimo otevřených rýh podél komunikací.

Všechny trasy kanalizační sítě a ČOV jsou zařazeny jako veřejně prospěšné stavby

Nebřenice.

V části změny č. 4 v oblasti Nebřenic se mění koncepce odkanalizování z důvodů zvýšení kapacity splaškových vod a vzhledem k využití vyčištěných a dešťových vod pro závlahy golfového hřiště.

Splašková kanalizace bude provedena pro celé území stávající a nové zástavby včetně areálu zámku a bude zakončena čistírnou odpadních vod u stávající komunikace k lomu Chomutovice (pozemek p.č. 417/1).

Je navržena gravitační síť splaškové kanalizace pro celé řešené území.

Malé části obce, které z důvodu nepříznivých spádových poměrů nelze odkanalizovat gravitačně, budou napojeny na gravitační kanalizaci pomocí výtlačného potrubí a čerpací stanice splaškových vod. Plochy se nacházejí v západní části zastavitelného území, jedná se o plochy lokality 5/3 – plochy obytné „Na Petrových vrchách“.

Výstavba kanalizace bude prováděna po etapách v souladu s výstavbou jednotlivých lokalit.

Předpokládá se použití trub z PVC, DN 250 až DN 300, revizní šachty budou plastové nebo betonové prefabrikované, DN 1000 mm. V místech s nepříznivými spádovými poměry (např. západní cíp areálu), bude vybudována tlaková kanalizace s přečerpávací stanicí, která bude splaškové vody čerpat do gravitační kanalizace. Předpokládá se použití trub z PE DN 80.

Pro každou nemovitost bude zřízena samostatná splašková přípojka. Do splaškové kanalizace nebudou napojovány dešťové vody.

Čistírna odpadních vod (ČOV) bude umístěna v severovýchodní části katastrálního území (pozemek č. 417/1) u Chomutovického potoka. ČOV bude navržena na cílový stav 1200 EO s možností rozšíření na 1800 EO.

Bude navržena aktivační ČOV klasické konstrukce – předpoklad 3 aktivační linky + prostorová rezerva pro čtvrtou linku. Aktivační části ČOV bude umístěna v zastřešeném objektu. Za aktivaci budou zařazeny dosazovací nádrže. ČOV bude vybavena jedním nebo dvěma terciálními dočišťovacími stupni (mikrosíta nebo membrány, biologicky provzdušňovací rybník). Vyčištěné vody budou vypouštěny do Chomutovického potoka tak, aby byl zajištěn minimální průtok. Přebytek bude využit pro závlahy golfového hřiště (retenční nádrž u ČOV).

Parametry vypouštěné vody

Jak již bylo řešeno výše, cílem návrhu je vypouštět do toku vodu s co nejlepšími parametry, vzhledem k jejímu budoucímu využití. Předběžně byly max. emisní limity pro vypouštění z ČOV stanoveny takto (vždy p/m):

- BSK₅ 5/10 mg/l
- CHSK 25/40 mg/l
- NH₄⁺ 5/1 mg/l
- NL 1/5 mg/l
- Pae 1,5/3 mg/l

Podmínky pro stavbu a provoz ČOV

- K žádosti o územní rozhodnutí bude doloženo hydrologické měření průtoku na profilu pod plánovanou ČOV. Hydrotechnický posudek (v závislosti na množství srážek) stanoví množství vody odváděné z území korytem Chomutovického potoka v tomto místě.
- Součástí navrhované ČOV bude trvalý a průběžný monitoring toku (průtoku, kvality) a určení profilu toku pro toto zařízení – vše bude součástí dokumentace pro územní rozhodnutí. Měrný profil bude vybudován v 1. etapě budování ČOV.
- Pro realizaci záměru bude zajištěno, že průtok nebude v žádném případě menší než hodnoty stanovené hydrotechnickým posudkem. V žádném případě nesmí nastat snížení průtoků v potoce v suchém období oproti současnosti.
- Kanalizační síť a potřebná kapacita ČOV musí být provedena v předstihu nebo nejpozději současně s novou zástavbou dle etapy výstavby.

Ochranné pásmo ČOV je 20 m (bude upřesněno ve vodoprávním řízení). Ochranné pásmo hlavních sběračů splaškové kanalizace je 2 m od osy potrubí na obě strany.

Dešťová kanalizace

Dešťová kanalizace bude odvádět vody z komunikací a bude gravitačně sváděna sítí dešťové kanalizace. Dešťové vody ze západní části areálu budou retenovány přímo v hlavní akumulární nádrži pro závlahu golfu, dešťové vody z východní části areálu budou odváděny do retenční vyrovnávací nádrže v areálu ČOV a odtud přečerpávány do hlavní akumulární nádrže. V případě přebytku bude voda odváděna přes přepad do Chomutovického potoka.

Dešťové vody ze střech objektů v centrální části navrhované lokality (pouze veřejné budovy - golf klub, hotel, atd.). budou retenovány u objektů a budou použity pro závlahu zeleně v jejich blízkosti.

V místech s nepříznivými spádovými poměry (např. západní cíp areálu) bude voda vsakována vsakovacími galeriemi na pozemku investora.

Předpokládá se použití trub z PVC, DN 250 až DN 600, revizní šachty budou plastové nebo betonové prefabrikované, DN 1000 mm.

Voda z ostatních objektů (předpokládáme jejich soukromé vlastnictví) bude akumulována na příslušejících pozemcích a využívána jejich vlastníky na závlahu těchto pozemků. Přebytečná voda bude případně vsakována.

S touto vodou ze soukromých objektů se pro závlahu golfového hřiště neuvažuje.

Komunikace budou odvodněny vpustěmi, liniovými žlaby, případně v kombinaci s povrchovým odvodněním, odvodňovací prvky budou napojeny přípojkami do stok veřejné dešťové kanalizace.

Zásobování el. energií

Stávající základní síť VN 22 kV bude na řešeném území doplněna novou vrchní trasou podél komunikace III/00320, respektive podél její přeložky, takže nové vrchní vedení již bude vedeno mimo zastavěné a zastavitelné území Nebřenic.

Vrchní vedení VN 22 kV v Popovičkách bude mít upravenou trasu tak, aby nezasahovalo do zastavitelného území.

Ve stávající trase bude nově provedeno vrchní vedení do lomu. Stávající rozvody v obcích budou posíleny a doplněny včetně trafostanic. Všechna vedení v zastavěném a zastavitelném území budou uložena do země včetně stávajících.

Všechna nová vedení a přeložky VN i NN jsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb stejně jako nové trafostanice.

Pro oblast Nebřenic (změna č. 4) se koncepce zásobování mění vzhledem k potřebným kapacitám.

Stávající venkovní vedení 22 kV v Nebřenicích bude zcela zrušeno, jednak z důvodů nové zástavby, ale i z důvodu nedostačující kapacity. Kapacita vedení bude posílena ze severu novým vrchním vedením 22 kV z vedení rozvodny Říčany s napojovacím místem v Popovičkách (trasa 610).

Pro zabezpečení spolehlivosti a kapacity dodávky el. energie bude zároveň posíleno stávající venkovní vedení 22 kV z Jažlovic (trasa 620) a nový potah, který bude ukončen v trafostanici TS 12.

Mezi trasami 610 z Popoviček a 620 bude nově provedena trasa 22 kV kabelem v zemi podél přeložky komunikace III/00320 s distribuční transformační stanicí.

Všechny nové rozvody ve stávající a nové zástavbě musí být provedeny kabelem v zemi. Součástí těchto rozvodů musí být i veřejné osvětlení s možností regulace.

- Distribuční transformační stanice

Ve vesnici bude umístěno osm distribučních trafostanic (DTS) včetně stanice pro připojení čističky odpadních vod a 2 odběratelské stanice. Stanice budou kioskového provedení s přístupem z veřejného prostranství. DTS bude standardně vybavena jedním nebo dvěma transformátory, rozvaděčem VN a NN. Nové DTS budou zapojeny do distribuční sítě 22 kV ČEZ. Ochranné pásmo trafostanic je 2 m od objekt

- Kabelová vedení 22 kV

Nové DTS a odběratelské TS budou zapojeny do distribuční sítě ČEZ distribuce zemními jednožilovými kabely. Vzdálenost krajního kabelu od stavebních objektů musí být alespoň 0,6 m.

- Kabelová vedení 1 kV

Vily, rodinné a bytové domy, vodohospodářské objekty a objekty údržby budou do zemní kabelové sítě NN ve vesnici připojeny kabely typu AYKY. Vzdálenost krajního kabelu od stavebních objektů musí být alespoň 0,6 m. Kabely NN při souběhu s kabely VN půjdou ve společné trase a budou se ukládat do společného výkopu s odlišným krytím.

Telekomunikační síť

Napojení území bude nově upraveno. V Nebřenicích bude provedena nová ústředna, napojená na MTÚ Radimovice. Tím bude umožněno nové napojení Nebřenic, Chomutovic a Předboře. Počet potřebných linek v Popovičkách bude získán přepojením Chomutovic na novou ústřednu v Nebřenicích. Všechna vedení budou provedena v zemi.

Všechny nové telekomunikační trasy jsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb včetně nové ústředny v Nebřenicích.

Telekomunikační rozvody pro Popovičky a Chomutovice jsou řešeny samostatně. Pro změnu č. 4 – Nebřenice je navrženo napojení ze stávajícího dálkového optického kabelu.

Rozšíření sítě bude provedeno kabelovým optickým vedením přes 14 účastnických rozvaděčů ÚR. Počítá se s rozvodem telefonů, datových rozvodů, digitální televize, internetu. Datová síť má být provedena s dostatečnou výhledovou kapacitou např. pro zabezpečovací a kamerový systém, EPS, detekce úniku plynu atp.

Stávající dálkový optický kabel musí být z důvodu nové zástavby přeložen podél přeložky komunikace III/00320. Ochranné pásmo je 2 m od osy na obě strany.

Nová zástavba nesmí narušit trasy dvou radiolérových paprsků procházejících nad územím Nebřenic a golfového areálu.

Zásobování zemním plynem

Stávající síť STL v Popovičkách a Chomutovicích bude rozšířena do nově zastavovaných ploch.

Z důvodů dvojnásobného nárůstu spotřeby zemního plynu pro novou zástavbu je změněn zásadně systém zásobování zemním plynem.

Zásobování obce bude zajištěno z VTL plynovodu probíhajícího severně od Radimovic přípojkou VTL do regulační stanice VTL/STL (umístěna na k.ú. Radimovice), odkud bude proveden páteřní rozvod do Nebřenic, do centra obce a dále místní rozvody zemního plynu. Zásobovací trasa pro Popovičky a Chomutovice zůstává zachována dle platného ÚPO.

Výstavba bude provedena po etapách. Po dokončení výstavby sítě bude platit povinnost napojit se na zemní plyn.

Všechny nové rozvody jsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb.

Doprava

Stávající systém dopravního napojení zůstává stejný, hlavní dopravní trasou je komunikace III. třídy č. 00320. V severní části území bude upravena tato trasa směrem na Doubravice, v Nebřenicích bude provedena přeložka mimo zastavěné a zastavitelné území. Stávající místní komunikace budou zachovány, nově budou provedeny místní komunikace v zastavitelných částech území.

Na základě změn kapacit a zastavěnosti území Nebřenic se navrhuje přeložka komunikace III/00320 v upravené trase vzhledem k zástavbě ve funkční skupině C (S7, 5/70) s možností rozšíření ve vymezeném prostoru pro cyklistický pruh dle vedení cyklostezky č. 0028. Pro bezpečné napojení místních obslužných komunikací jsou navrženy dvě okružní křižovatky.

Místní obslužné komunikace v nové zástavbě budou funkční skupiny C, dvoupruhové. Hlavní komunikace nového centra obce kolmá na přeložku komunikace III/00320 budou doplněny střední a vysokou zelení. Ostatní komunikace budou také funkční skupiny C, ale všechny budou mít chodníky.

Stávající a nové trasy a plochy pro silniční dopravu jsou vyhrazeny pouze pro tuto funkci. Připouští se na těchto plochách pouze stavby a objekty pro provoz dopravy, vedení inženýrských sítí a objekty technického vybavení, liniová, maloplošná a izolační zeleň.

V území řešené změnou č. 4 ÚPO budou provedeny tyto typy komunikací:

Typ 1 (Prostor místní komunikace - 15,5 m)

Šířkové uspořádání: 2 m chodník
2,5 m pás zeleně s možností parkovacího zálivu
6,5 m (2 x 3,25 m) jízdní pruh
2 m pás zeleně s možností parkovacího zálivu
2,5 m chodník

Použití: Komunikace je navržena jako obslužná páteřní komunikace v obci, tzv. "bulvár". Spojuje okružní křižovatku MOK2 s golfovým klubem.

Typ 2 (Prostor místní komunikace – 12,25 m)

Šířkové uspořádání: 2,25 m chodník
6,0 m (2 x 3,0 m) jízdní pruh
2 m pás zeleně
2 m chodník

Uspořádání se v obci nachází v různých variantách v závislosti na umístění nebo vynechání chodníku a pásu zeleně na obou stranách.

Použití: Komunikace je navržena jako obslužná komunikace v obci. Zajišťuje především napojení pozemků.

Typ 3 (Prostor místní komunikace – 8 m)

Šířkové uspořádání:	2,0 m pás zeleně 3,5 m sdílený prostor pro chodce a vozidla 2,5 m pás zeleně
Použití:	Komunikace je navržena v 11 obytných zónách. Slouží jako sdílený prostor s dopravně pobytovou funkcí.

U všech nových komunikací typu C a od zastávek autobusové dopravy na přeložce komunikace III/00320 budou provedeny oboustranně nebo jednostranně pěší komunikace – chodníky.

Doprava v klidu bude u bytových domů a viladomů zajištěna podzemním parkováním, pro návštěvníky na povrchu. Rodinné domy a řadové rodinné domy budou mít vždy na vlastním pozemku zajištěno 1 stání na 1 byt a 1 stání pro návštěvníky. Pro občanské stavby všeho druhu včetně sportovních zařízení musí být zajištěno stání na vlastním pozemku, na pozemku v docházkové vzdálenosti nebo v podzemních garážích. Výpočtem je určen počet parkovacích míst u golfového klubu na cca 113 míst, pro komerční plochy 110 míst, pro welnes centrum 33 míst. Počty parkovacích míst budou upřesněny v další dokumentaci.

Cyklistická stezka stávající č. 0028 (Popovičky – Petříkov) bude zachována a vedena po přeložce komunikace III/00328 nebo obcí Nebřenice. Plně zachována zůstane cyklotrasa č. 0065 Nebřenice – Strančice. Nově je navržena cyklotrasa Chomutovice – Nebřenice – Křížkový Újezdec.

Hromadná doprava zůstane zachována ve formě autobusové dopravy. Nově budou umístěny zastávky na přeložce komunikace III/00320. Podle počtu obyvatel bude nutné zvýšit četnost spojů na lince Opatov – Velké Popovice. Navrhuje se zřídit novou linku ve špičce Nebřenice – Světic (event. Strančice) pro napojení na železniční příměstskou dopravu do hl. m. Prahy.

Stavby umístěné na plochách pro nerušící výrobu a služby, dopravu a samostatné plochy občanské vybavenosti musí mít odstavná a parkovací stání umístěna na vlastním pozemku nebo přímo navazujícím pozemku.

Nakládání s odpady

Obec rozšíří podle rozvoje zástavby odvoz domovního odpadu oprávněnou firmou jako u stávajícího území. Každá fyzická osoba musí mít zajištěnou odpadovou nádobu. Právnícké osoby si zajistí likvidaci odpadu samy.

Pro sběr tříděného odpadu (plast, sklo, papír, kovy) budou vyhláškou obce stanoveny na území sídla min. 3 místa pro sběrné nádoby a bude zajištěn jejich pravidelný odvoz.

Odvoz nebezpečného odpadu bude zajišťován smluvně.

Odpady u údržby veřejných prostor a zeleně, velkoobjemový odpad bude nadále odvážen vlastním kontejnerem obce, při větším množství bude zajištěn smluvně.

Občanské vybavení - Nebřenice

Nová zástavba dle změny č. 4 ÚPO umožňuje zajistit občanskou vybavenost v novém centru (lokalita 4/3a, 4/3b) v přízemích bytových domů ve formě obchodů, služeb včetně potřebného zásobování. Tyto prostory můžou být také využity pro drobné podnikání v rámci zajištění údržby a správy území nebo jako plochy pro potřebnou administrativu nebo sportovní aktivity typu fitness centra. Samosprávu území je možné umístit do prostor v lokalitě 4/3a, 4/3b – centrum obce.

V novém centru Nebřenic a jeho okolí je možné umístit také zařízení školská (ZŠ, MŠ), zdravotnická i sociální (viz regulativy území lokalit 4/3a, 4/3b, 4/2a, 4/2b, 4/2c, 4/2d).

Atraktivním zařízením bude golfové hřiště s golfovým klubem, golfovou školou, občerstvením a hotelem.

Důležitou součástí areálu je nové welnes centrum s různými typy sportovišť (lokalita 5/2a), které musí být vždy veřejně přístupné pro všechny občany.

Článek 12 Ochrana památek, přírody a krajiny (ÚSES)

- 1) Základním prvkem ochrany přírody a krajiny je navrhovaný systém ÚSES a VKP, který zahrnuje všechny lesy, vodoteče a vodní plochy včetně břehových porostů, louky a část maloplošné a liniové zeleně.
- 2) Všechny ostatní prvky zeleně včetně mezí a izolační zeleně navržené v ÚP musí být striktně respektovány, aby byla alespoň částečně zvýšena v současné době velmi nízká ekologická stabilita území.
- 3) Přes plochy ÚSES, VKP a navrhované zeleně smí být pouze v nezbytně nutné míře vedené trasy inženýrských sítí, event. umístěny technické stavby (ČOV, trafostanice atp.). V žádném případě nesmí být zastavovány.
- 4) Pro územní systém ekologické stability a pro chráněné významné krajinné prvky se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability; dále na těchto plochách nelze provádět nepovolené - pozemkové úpravy, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžit nerosty a jiným způsobem závažněji narušovat ekologicko - stabilizační funkci těchto ploch.
- 5) Všechny lesy jsou určeny pouze pro rekreační využití a jako krajínotvorný prvek, nebudou hospodářsky využívány.
- 6) Pro zlepšení životního prostředí bude provedena plynofikace Nebřenic včetně zámku a přeložka komunikace III/00320 mimo zastavěné území.
- 7) Lom stavebního kamene v Chomutovicích nesmí žádným způsobem zasáhnout do lokálního biocentra a biokoridoru v údolí Chomutovického potoka a přilehlých ploch, nesmí svou těžbou zhoršit obytné prostředí Chomutovic. Po vytěžení je nutné ihned provést rekultivaci podle schváleného plánu.
- 8) V řešeném území jsou nemovitě kulturní památky:
 - a) Kostel sv. Bartoloměje (k. ú. Popovičky - ev. č. 2144) včetně hřbitova a ohradní zdi
 - b) Kaple s hrobkou Schüttesbergů (k. ú. Chomutovice - ev. č. 4127)
 - d) Zámek Nebřenice s přilehlými budovami a zámecký park (k.ú. Chomutovice - ev. č. 2145)

Jakékoliv opravy těchto objektů, úpravy okolních ploch a stavební činnost na přilehlých plochách musí být prováděny pouze na základě souhlasu Památkového ústavu Střední Čechy.

Území obce je územím s možnými archeologickými nálezy s oznamovací povinností jakýchkoliv zemních prací a dalších zásahů do terénu Archeologickému ústavu AV ČR včetně dalšího postupu podle § 21, 22, 23 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

V rámci změny č. 4 ÚPO byl zpřesněn systém lokálního ÚSES a VKP takto:

Lokální biocentra

Biocentrum č. 8 „Nebřenice - sever“

lokální biocentrum vymezené severně od obce Nebřenice, funkční. Zahrnuje břehové a luční porosty v nivě Chomutovického potoka a lesní porost (smrk, modřín, jasan, dub, habr, buk). Biocentrum je součástí VKP 80 a VKP L2 (lesní porost je VKP ze zákona).

Biocentrum je vymezené na parc. 253 část, 328 část, 329, 330/1 část, 417/1, 417/8 část, 418/1 část, 418/2 část a 471/2 část k.ú. Chomutovice; celková rozloha činí 5,74 ha.

- v souvislosti se změnou č. 4 ÚPO Popovičky je hranice BC 8 upravena tak, aby nedocházelo ke zbytečnému dělení parcel v nivě potoka, tzn. hranice je posunuta až k cestě ohraničující luční pozemky. Dále je hranice upravena i v souvislosti s upřesněním plochy ČOV;
- v ploše biocentra je navržena obnova rybníčku a areál ČOV s dočišťovací a přečerpávací nádrží. Do nádrží bude svedena jak vyčištěná voda z ČOV, tak i dešťová voda. Nádrže v areálu ČOV budou rovněž součástí zavlažovacího systému golfu. V závislosti na plnění nádrží a spotřebě pro závlahu bude přebytek vod vypouštěn regulovaným odtokem do Chomutovického potoka;
- obnovený rybník na pozemku 417/1 nebude využíván jako retenční nádrž.

Biocentrum č. 9 „Nebřenice - jih“

lokální biocentrum vymezené jižně od obce Nebřenice v lokalitě pod Okrouhlíkem, funkční (6,2 ha) a navržené (0,92 ha). Funkční část biocentra zahrnuje lesní porosty (smrk, modřín, jasan, dub, habr, buk, bříza); navržená část biocentra je částečně funkční a zahrnuje lesní porosty, doprovodný porost polní cesty a ornou půdu. Celková výměry biocentra činí 7,12 ha.

Biocentrum je součástí VKP 66 a VKP L3 (lesní porost je VKP ze zákona)

Funkční část biocentra je vymezena na parc.č.: 427/1 část, 427/2, 427/3 část, 427/4 k.ú. Chomutovice; výměra 6,2 ha

Navržená část biocentra je vymezena na parc.č.: 427/1 část, 432/3 část, 439/2 část, 427/3 část, 432/3 část, 431/1 část a 466 část k.ú. Chomutovice; výměra 0,92 ha.

- v souvislosti se změnou č. 4 ÚPO Popovičky je hranice LBC 9 upravena - biocentrum je při západním okraji zmenšeno vzhledem k umístění hrací dráhy golfu. Naopak na jižní straně je biocentrum nově doplněno o plochu 0,92 ha (lesní porosty, doprovodná zeleň u cesty, orná půda). Plocha orné půdy je navržena k zalesnění.

Lokální biokoridory

Biokoridor č. 35 - lokální biokoridor vymezený, nefunkční, vede napříč jižní částí území po severní straně polní cesty (doprovodné porosty - ovocné stromy, lípa, křoviny aj.). Biokoridor napojuje území na sousední systémy v sousedních katastrech (LBK 29). Součástí VKP 66.

Biokoridor je vymezen na parc.č. 413/11 část, 413/2 část, 439/3 část, 439/1 část, 439/2 část, 427/2 část, 432/3 část, 466 část a 431/1 část.

- v souvislosti se změnou č. 4 ÚPO Popovičky je biokoridor vymezen po jedné - severní straně polní cesty a dále je navržena úprava v návaznosti na nově vymezené lokální biocentrum LBC 9. Biokoridor bude v prostoru golfového hřiště na několika místech (předpokládá se, že cca na dvou místech) přerušen příčnými přechody tak, aby se dalo porostem procházet k herním prvkům. Šířka příčných přechodů by neměla být větší než 12 m.

Biokoridor č. 36 - lokální biokoridor navazuje na regionální biokoridor mimo řešené území, je vymezený, částečně funkční, částečně navržený k založení (na orné půdě). Mimo řešené území biokoridor propojuje LBC 7, LBC 5 a LBC 4 v k.ú. Modletice. V řešeném území se větví na LBK 36a a LBK 36b.

LBK 36a vede ve směru sever - jihozápad, zahrnuje údolí levostranného přítoku Chomutovického potoka v lokalitě Na Petrových vrchách. V řešeném území se napojuje na lokální biokoridor LBK 37. Vyskytují se zde luční a břehové porosty, malé vodní a lesní plochy. Vodní tok nemá vlastní parcelní číslo, je součástí zemědělských pozemků (TTP), ostatních ploch a lesních pozemků. V dané oblasti je součástí hlavního odvodňovacího zařízení (HOZ) ve správě vlastníka pozemků. Součástí VKP 56, VKP 80 a VKP L1.

Funkční část biokoridoru je vymezena na parc. č. 169, 206/1, 224/13, 207, 224/14, 224/33 část, 224/31, 243/4, 243/5, 243/6, 243/7, 224/30, 224/27, 224/27, 231/2, 224/26, 224/23, 224/25, 224/29, 224/28, 224/18

Navržená část biokoridoru je vymezena na parc. č. 215/2 část, 472 část, 216 část.

- v rámci změny č. 4 ÚPO Popovičky je trasa biokoridoru vymezena do parcel dle katastrální mapy tak, aby zůstaly zachovány funkční a prostorové parametry prvku a nedocházelo ke zbytečnému dělení parcel.

LBK 36b vede ve směru sever - jihovýchod, zahrnuje horní tok Chomutovického potoka s bohatými břehovými porosty, rybníčky, loukami a bylinnými společenstvy. V řešeném území zleva přibírá větev koridoru LBK 36a, a propojuje biocentra LBC 8 a LBC 9. Kromě rybníčků nemá vodní tok vlastní parcelní číslo, je součástí zemědělských pozemků a ostatních ploch. Potok je ve správě Povodí Vltavy. Součástí VKP 80 a VKP 81.

Biokoridor je vymezen na parc. č. 167/2 část, 167/1, 474/8 část, 474/3, 226/2 část, 266/2, 266/12, 473/1 část, 474/9 část, 330/33, 330/30, 330/31, 330/32, 330/20, 330/19, 330/21, 330/29, 330/18, 330/2, 330/17, 330/28, 330/27, 330/29, 330/26, 330/25 část, 330/34, 330/35 část, 330/36, 330/37, 330/38 část, 277/50, 277/6, 328 část, 330/1 část, 277/7, 418/8 část, 417/6, 417/5 část, 417/4 část, 455, 440/1 část, 440/2 část, 440/5 část, 468 část, 432/2.

- v rámci změny č. 4 ÚPO Popovičky je trasa biokoridoru vymezena do parcel dle katastrální mapy tak, aby zůstaly zachovány funkční a prostorové parametry prvku;
- v úseku mezi LBC 8 a LBC 9 došlo k úpravě v souvislosti s navrhovanými hracími plochami golfu. Oproti platnému ÚPO Popovičky je biokoridor zúžen, místy na požadovanou min. šířku 20 m, tzn. zahrnuje vlastní vodoteč s břehovými porosty, stávající i navrhované rybníčky;
- součástí biokoridoru jsou: příčný přechod hrací plochy golfu a nezpevněná komunikace, které jsou umístěny pod hrází zámeckého rybníčku. Navrhovaná šířka průchodu prvkem je max. 12 m.

Biokoridor č. 37 - lokální biokoridor vede po okraji území, je vymezený, nefunkční; jde podél cesty přes Petrovy vrchy (smrkový porost) a po liniích přes pole k LBC č. 6 (mimo území).

Biokoridor je vymezen na parc. č. 119/10 část, 119/2 část, 183/21, 183/39 část, 183/40, 500/2 část, 170/27 část.

- v rámci změny č. 4 ÚPO Popovičky je trasa biokoridoru upřesněna, je nově vymezena podél jedné strany cesty v hranici řešeného území.

Významné krajinné prvky

V řešeném území se vyskytují jak významné krajinné prvky ze zákona (vodní toky, údolní nivy, rybníky, lesní porosty) tak prvky registrované:

VKP označené * jsou registrovány Vyhláškou č.j. 1427/ŽP/93 vydanou Okresním úřadem Praha - východ na základě zákona ČNR č. 114/1992 Sb. a 403/1992.

k.ú. Chomutovice - ekorajón 8

VKP 56 (60) Dobřejovický potok v Chomutovicích

VKP ze zákona (vodní tok, rybník, les, údolní niva), registrovaný (louka, ostatní).

Parcelní vymezení: vodní plochy – 1/2, 16/3; lesní pozemky – 3, 51/1, 51/2, 169, 206/1; údolní niva – * 1/1, * 2, * 167/1, * 266/2, * 267, 474, 505/1, :/2; jiné – * 18/1, 52/3, * 165, *167/2, * 266/3, 266/5, * 266/6, * 266/9, * 266/10, 266/11, 475/2

Břehové a doprovodné porosty, rybníky a louky v údolní nivě Dobřejovického potoka. VKP je rozdělen na menší severní část a rozlehlejší část jižní. Při okraji jižní části menší činný lom. Nejbližší jiný prvek je VKP 80. Chomutovice. Jedná se z největší části o prvek ze zákona, nicméně některé parcely prošly registrací.

Funkce krajiny: krajinná, biologická, vodohospodářská (retence), ekonomická, stabilizační, klimatická; význam mají přírodní biotopy mezofilních pastvin, psárkových luk, údolních olšin a vrbových luhů, acidofilních doubrav a pobřežní vegetace potoků.

- VKP 56 do řešeného území zasahuje pouze okrajově a to na soutoku Chomutovického potoka s bezejmenným levostranným přítokem. Změnou č. 4 ÚPO Popovičky je VKP 56 plně respektováno.

VKP 66 - polní cesta s doprovodným porostem

VKP evidovaný, určený k registraci.- ovocné stromy, lípa, křoviny aj.

parc.č. 490/2, 464, 463, 465, 469, k.ú. Chomutovice

Navržený VKP je součástí lokálního biokoridoru LBK 35.

VKP 80 Na Kudrně

VKP ze zákona (les, údolní niva), registrovaný (louka, ostatní).

Parcelní vymezení: lesní pozemek – 307/1, jiné – * 224, * 266/1, 226/12, * 330/1, * 330/2, 330/3, 330/5, 330/6, 330/7, * 341/1, * 417/1, 473/1

Vlhké louky v nivě podél Chomutovického potoka. Jedná se o prvek zčásti registrovaný, zbylá část je ze zákona. Nejbližšími jinými prvky jsou VKP 56. a L 2. Chomutovice.

Funkce krajiny: krajinná, biologická, stabilizační, klimatická; význam má přírodní biotop tužebníkových lad a ovsíkových až psárkových luk, refugium lovné zvěře, zachovalý krajinný ráz.

- v rámci změny č. 4 ÚPO Popovičky je v prostoru vymezeného VKP 80 navržen areál ČOV. Jedná se o oplocený areál s objektem ČOV, dočišťovací nádrží a přečerpávací podzemní nádrží. Současně se jedná o umístění do lokálního biocentra LBC 8.
- v prostoru VKP 80 je dále navržena vodní plocha (obnova v minulosti zrušeného rybníku), bude sloužit pro zachycení dešťových vod jako součást zavlažovacího systému golfu.

VKP 81 Nebřenické údolí

VKP ze zákona (vodní plocha údolní niva), registrovaný (louka, ostatní).

Parcelní vymezení: vodní plocha – 417/5, 417/6, 455, 432/2; údolní niva – * 417/4, * 417/8; jiné – *471/1, * 462/1, * 440/2, *440/5, * 440/1, * 456,

Louky, svahové lesy, kaskáda tří rybníků Z až SZ od části obce Nebřenice. Několik významných a věkovitých jedinců stromů (olše, dub letní, habr aj.). Jedná se o prvek zčásti registrovaný, zbylá část je ze zákona. Nejbližší jiný prvek je VKP L 2.

Funkce krajiny: krajinná, vodohospodářská (retence), stabilizační, biologická; význam mají údolní olšiny a dubohabřiny, jedinci starých stromů.

- VKP 81 je návrhem souboru změn č. 4 ÚPO obce Popovičky nejvíce dotčen. Jedná se o návrh golfového hřiště na parc. č. 417/4, 440/2, 440/5 a části parc. 440/1;
- v údolní nivě Dobřejovického potoka je dále navrženo rozšíření rybníčků a to nad stávajícími rybníčky (417/5 a 432/2).
- navrženy jsou kompenzace za ekologickou újmu ve formě náhradních výsadeb (zalesnění, maloplošná a liniová zeleň, vysoká zeleň) na pozemcích vlastníka;

VKP 92 Petrova alej

VKP evidovaný, určený k registraci - alej ovocných stromů

Parcelní vymezení: jiné – 472

Delší alej vzrostlých jasanů a ořešáků s běžnými druhy lučními a ruderalními v podrostu Z od Nebřenic, východozápadně orientovaná. Jedná se o prvek evidovaný. Nejbližší jiný prvek je VKP L 1. Chomutovice

Funkce krajinná, hospodářská (ovoce), stabilizační, také biologická; hlavní význam z hlediska tvorby a stabilizace krajiny a její tradiční podoby.

- cesta s doprovodnou zelení bude součástí areálu golfu. Liniová zeleň zůstane zachována, navržena je dosadba listnatých stromů náhradou za odumřelé jedince.

VKP L1 Na Petrových vrchách

VKP ze zákona (lesní pozemky)

Parcelní vymezení: 226/2, 228, 232, 237, 239, 242, 243, 244, 420/5, 420/9, 420/10, 420/11, 420/12, 420/13, 420/14, 421/1, 421/3.

Převážně listnatý les J od Chomutovic a Z od Nebřenic. Jedná se o prvek ze zákona, nejbližší jiný prvek je VKP 80. Chomutovice

Funkce biologická, krajinná, stabilizační; význam mají dubohabřiny svazu *Carpinion* s výskytem zvláště chráněného medovníku meduňkolistého (*Melittis melissophyllum*).

- v rámci změny č. 4 ÚPO je do části lesního porostu navrženo golfové hřiště, jedná se o zásek herního prvku na parc. č. 420/14 a průchod herního prvku na parc. 421/1 a 421/3;
- navrženy jsou kompenzace ekologické újmy ve formě zalesnění zemědělských pozemků navazujících bezprostředně na VKP L1. Upřednostnění dřevin přirozené skladby.

VKP L2 Nebřenický háj

VKP ze zákona (lesní pozemky)

Parcelní vymezení: 253, 314, 315, 327, 418/1, 418/2, 471/2 část,

Lesík JJV od obce a SSZ od Nebřenic. Jedná se o prvek ze zákona. Nejbližší jiný prvek je VKP 80. Chomutovice

Funkce krajinná, stabilizační, vodohospodářská, biologická; význam jako útočiště některých druhů živočichů, např. ptáků a bezobratlých. Les s borovicí lesní i dřevinami přirozené potenciální vegetace – dubem, habrem, jasanem, javory, lípou či lískou. Podrost s převládajícím výskytem juvenilních exemplářů zmíněných dřevin.

- v rámci změny č. 4 ÚPO je do části lesního porostu navrženo golfové hřiště, jedná se o zásek herního prvku na parc. č. 418/1.
- navržena je kompenzace ekologické újmy ve formě zalesnění zemědělského pozemku navazujícího bezprostředně na VKP L2. Upřednostnění dřevin přirozené skladby.

VKP L3 Zámecký les

VKP ze zákona (lesní pozemky, vodní plocha)

Parcelní vymezení: les – 427/1, 427/2, 427/3 část; vodní plochy – 427/2, 427/4

Lesík J od Nebřenic, s menším rybníkem uvnitř porostu. Jedná se o prvek ze zákona. Nejbližší jiný prvek je VKP 81. Chomutovice

Funkce hospodářská, krajinná, vodohospodářská, stabilizační, biologická; význam má přírodní biotop dubohabřin svazu *Carpinion*, dále jako refugium některých význačnějších organismů.

- v rámci změny č. 4 ÚPO Popovičky se jedná o upřesnění průchodu herního prvku golfového hřiště lesem (schváleno již v rámci ÚPO Popovičky). Průsek se dotýká parc. č. 427/1.
- navržena je kompenzace ekologické újmy ve formě zalesnění zemědělských pozemků navazujících na lesní porost VKP L3. Jedná se zejména o rozšíření biocentra LBC 9 jižním směrem. Upřednostnění dřevin přirozené skladby.

Náhradní výsadby

V rámci změny č. 4 ÚPO budou upřesněným návrhem dotčeny lesní pozemky.

Zábor PUPFL

lokality č.	pozemek č.	ha
golfové hřiště (5/5, 5/5a, 5/5b, 5/5c, 5/5d) a maloplošná a liniová zeleň k.ú. Chomutovice	části 418/1	0,15
	420/14	0,19
	421/1; 421/3	0,78
	část 427/1	1,77
CELKEM		2,90

Náhradou budou kompenzace za ekologickou újmu ve formě náhradních výsadeb (zalesnění, maloplošná a liniová zeleň, vysoká zeleň) na pozemcích vlastníka.

lokality č.	les: pozemek č.	ha
Zóna 5 k.ú. Chomutovice	L 1: 419/1, 457/1, 419/7, 420/7, 420/8, 218, 215/3, 215/2	2,04
	L 2: 419/1	0,24
	L 3: 439/2, 427/3, 423/3, 466, 431/1	0,61
	L 4: 213, 170/27, 170/26, 224/15, 224/22	1,53
	L 5: 431/1, 431/11, 431/2, 467	1,23
	L 6: 439/4, 439/3, 466, 431/8, 431/9, 431/10	1,01
CELKEM		6,66

Navrhované plochy zalesnění jsou současně navrženy jako VKP. Nově zalesněné plochy se stanou významným krajinným prvkem až od nabytí právní moci rozhodnutí o prohlášení porostu za PUPFL.

Umístování technických staveb a zařízení na území ÚSE, VKP a zemědělského půdního fondu

S ohledem na krajinný ráz nesmí být v území změny č. 4 ÚPO umístovány nevhodné technické stavby, které by svou plochou nebo velikostí narušovaly ráz a měřítko krajiny jako fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, stožáry pro přenos signálů všeho druhu atp.

Článek 13 Limity využití území

Limity využití území vyplývají ze stávajícího a navrhovaného využití ploch, ÚSES, vedení inženýrských sítí a komunikací, platných předpisů a rozhodnutí atp.

- 1) Vnější ochranné pásmo štolového přivaděče pitné vody Želivka (2 km)
- 2) Ochranné pásmo lesů - 50 m
- 3) Chráněné ložiskové území včetně dobývacího prostoru č. 028100 k.ú. Chomutovice
- 4) Územní systém ekologické stability včetně registrovaných a navržených VKP
- 5) Nemovité kulturní památky včetně příslušných pozemků a ohrazení
- 6) Ochrana zájmů VÚSS (DK)
- 7) Ochranné pásmo vodních toků a nádrží – 6 m od břehové čáry (možnost průjezdu při rekonstrukce a údržbě toku nebo nádrže)
- 8) Nadzemní vedení VN 22 kV (7 m od krajního vodiče), kabelová vedení podzemní 1 m od krajního kabelu

- 9) Ochranné pásmo trafostanic (20 m kolmo na oplocenou nebo obezděnou část trafostanice)
- 10) Ochranné pásmo dálkových sdělovacích kabelů (2 m od osy na každou stranu)
- 11) Ochranné pásmo ČOV (~~50 m nebo 100 m od objektu dle typu ČOV~~) – 20 m od oplocení, ochranné pásmo bude upřesněno ve vodoprávním řízení
- 12) Ochranné pásmo hlavního kanalizačního sběrače (2 m od osy trasy na obě strany)
- 13) Ochranná pásma stávajících vodních zdrojů
- 14) Ochranné pásmo od hlavního výtlačného řádu pitné vody (2 m od osy na obě strany) a ATS - automatických tlakových stanic (20 m od objektu na všechny strany)
- 15) Hlavní trasa plynovodu STL (4 m od osy na obě strany)
- 16) Ochranné pásmo komunikací III. třídy (15 m od osy krajního pruhu na každou stranu)
- 17) Hřbitov na k.ú. Popovičky - ochranné pásmo 15 - 30 m od oplocení
- 18) Ochranné pásmo vodojemu – 20 m od vnějšího líce konstrukce, pokud nebude ve vodoprávním řízení upřesněno jinak.

Ochrana přírody a krajiny

- lesy s ochranným pásmem 50 m (VKP ze zákona)
- vodní plochy a toky (VKP ze zákona) – podél vodních toků volný pruh 6 m z každé strany
- lokální biokoridory a biocentra
- registrované významné krajinné prvky
- nemovité kulturní památky
- chráněné ložiskové území včetně dobývacího prostoru č. 028100
- zátopová území nejsou v řešeném území stanovena

ČÁST ČTVRTÁ PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Článek 14 Veřejně prospěšné stavby

STAVBY

- S 1 - občanská vybavenost, parkoviště, zeleň v lok. 1/1
 S 2 - areál ZŠ a sportoviště - lokalita 3/2

DOPRAVA

- D 1 - přeložka silnice III/00320 - Popovičky - Modletice
 D 2 - přeložka silnice III/00320 - Nebřenice
 D 3 - obslužné komunikace spojovací - Popovičky - Chomutovice
 D 4 - komunikace k ČOV Nebřenice
 D 5 - komunikace k ČOV Popovičky
 D 6 - komunikace a parkovací plocha u hřbitova (p.č. 101/11)
 bez čísla - všechny obslužné a místní komunikace v nově zastavovaných lokalitách

KANALIZACE

- K 1 - ČOV Nebřenice a přivaděč k ČOV
 K 2 - kanalizační přivaděč - větev Nebřenice
 K 3 - kanalizační přivaděč - větev Zámek Nebřenice
 K 4 - ČOV Popovičky p.č. 86
 K 5 - výtlačné potrubí splaškové kanalizace včetně přečerpávacích stanic
 K 6 - splašková kanalizace z Chomutovic do ČOV Popovičky

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

- V 1 - přírodní výtlačný řad
- V 2 - hlavní výtlačný řad
- V 3 - automatická tlaková stanice AT 1 (mimo území - k.ú. Herink)
- V 4 - automatická tlaková stanice AT 2
- V 5 - automatická tlaková stanice AT 3 + zásobní nádrže
- V 6 - zásobovací řad Nebřenice
- V 7 - zásobovací řad Zámek Nebřenice
- V 8 - posílení vodovodu Popovičky sever

ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM STL

- P 1 - páteří plynovod Chomutovice - Nebřenice – Zámek

Ve změně č. 4 ÚPO byly upraveny a vyznačeny veřejně prospěšné stavby a opatření dle upřesnění urbanistického řešení a koncepce technické infrastruktury a dopravy. Pokud jsou pozemky využity pro dopravu a zároveň pro vedení inženýrských sítí, jsou jako technické koridory. Samostatně jsou vyznačeny hlavní přivaděče médií v krajině, protože jsou již detailně zpracovány v jiné dokumentaci.

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ A UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA (DLE § 170 A § 101 ZÁK. Č. 183/2006 Sb. V PLATNÉM ZNĚNÍ

Veřejná a dopravní infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k 1. a 2. a výběr dle § 170 Stavebního zákona) pro účely vyvlastnění a předkupního práva

DOPRAVA

WD 2	Přeložka silnice III/00320 Chomutovice – Nebřenice – Radimovice	431/8, 466, 465, 439/3, 470/1, st.43 413/2, 469, 413/19, 413/20, 462/1
WD 3	Spojovací komunikace do centra Nebřenic	413/41, 413/42, 413/8, 413/7
WD 4	Místní komunikace Nebřenice jih	413/2
WD 5	Místní komunikace Nebřenice západ	439/1
WD 6	Místní komunikace Nebřenice střed	413/2
WD 7	Místní komunikace k Zámku Nebřenice	472
WD 8	Cyklistická trasa navrhovaná Chomutovice – Nebřenice – Křížkový Újezdec	472, 215/2, 224/18
WD 9	Místní komunikace Nebřenice – Předboř	413/2
WD 10	Místní komunikace Nebřenice východ	413/2

TECHNICKÉ KORIDORY

WT 1	Hlavní obslužné koridory V Nebřenicích	468, 439/1, 439/4, 470/1, 443, 413/7, 413/6, 469, 413/19, 462/1, 413/2
------	-------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

WT 2	Hlavní obslužný koridor pro Zámek Nebřenice a okolní zástavbu	422, 457/1, 457/12, 457/9, 457/10, 426/1, 427/1, 468, 427/3, 427/2, 432/2, 440/2, 439/2, 439/1, 440/5
WT 3	Vedlejší obslužné koridory v Nebřenicích	439/1, 413/2, 413/7, 413/6, 413/8, 469, 413/20, 413/19, 413/36, 413/35, 413/34, 413/17, 413/38, 413/39, 413/40, 413/41, 413/31, 413/32
WT 4	Vedlejší obslužné koridory pro Zámek Nebřenice	426/1, 468, 42, 457/10, 457/9, 457/12, 457/2, 44, 472, 457/1
WT 5	Koridor pro ČOV	462/1, 417/1
WT 6	Hlavní napojovací koridor Nebřenice - Chomutovice	341/1, 505/14, 343, 402

KANALIZACE

WK 1	ČOV Nebřenice	417/1
WK 2	Kanalizační přivaděč a vodovodní přípojka k ČOV	457/2, 472, 419/1, 471/2, 418/2, 417/6, 417/8, 417/1

PITNÁ VODA

WV 6	Přivaděč pitné vody a vodojem	457/1, 422, 216, 500/2
------	-------------------------------	------------------------

ZEMNÍ PLYN

WP 1	Přivaděč zemního plynu	431/10, 431/9, 431/8
------	------------------------	----------------------

ELEKTRICKÁ ENERGIE

WE 17	Posílení hlavního přívodu el. energie	413/11, 464, 465, 413/2
WE 18	Trafostanice TS 1	413/2
	Trafostanice TS 2	413/2
	Trafostanice TS 3	413/2
	Trafostanice TS 4	469
	Trafostanice TS 5	439/1
	Trafostanice TS 6	468
	Trafostanice TS 7	22/1
	Trafostanice TS 8	457/1
	Trafostanice TS 9	422

Veřejně prospěšná opatření (dle § 2, odst. 1, písm. m, výběr dle § 170) pro účely vyvlastnění a předkupního práva

OPATŘENÍ KE ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ

W 10	Zvýšení objemu stávajících vodních nádrží	439/2, 417/4
W 11	Obnova historicky evidované	417/1

vodní nádrže

W 12 Akumulační nádrž 419/7

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

VKP L1/1,2,3,4	Lesní plochy nové	419/7, 419/1, 457/1, 420/7, 420/8, 218, 215/3, 215/2, 251, 421/3
VKP L2	Lesní plochy nové	419/1
VKP L3	Lesní plochy nové	439/2, 427/3, 432/3, 466, 431/1
VKP L4	Lesní plochy nové	224/22, 224/15, 170/26, 170/27, 213
VKP L5	Lesní plochy nové	431/1, 431/11, 431/2
VKP L6	Lesní plochy nové	431/10, 431/9, 431/8, 439/3, 470/1. 466

PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (dle § 2, odst. 1, písm. k 3. a 4. a výběr dle § 101 Stavebního zákona)

VP 1	Veřejné prostranství Nebřenice – jih	439/1, 470/1, 413/2, 413/6
VP 2	Veřejné prostranství Nebřenice	413/2
VP 3	Veřejné prostranství Nebřenice	413/2, 413/8
VP 4	Veřejné prostranství Nebřenice	413/34, 413/35, 413/36, 413/19
VP 5	Veřejné prostranství Nebřenice	413/2
VP 6	Veřejné prostranství Nebřenice	413/2
VP 7	Veřejné prostranství Nebřenice	413/2
VP 8	Veřejné prostranství Nebřenice	457/1

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

E 1	-	trafostanice TS 1 22 kV včetně kabelové přípojky VN
E 2	-	trafostanice TS 2 22 kV včetně kabelové přípojky VN
E 3	-	trafostanice TS 3 22 kV včetně kabelové přípojky VN
E 4	-	trafostanice TS 4 22 kV včetně kabelové přípojky VN
E 5	-	trafostanice TS 5 22 kV včetně kabelové přípojky VN
E 6	-	trafostanice TS 6 22 kV včetně kabelové přípojky VN
E 7	-	trafostanice TS 7 22 kV včetně kabelové přípojky VN
E 8	-	trafostanice TS 8 22 kV včetně kabelové přípojky VN
E 9	-	přípojka VN 22 kV k lomu (vrchní vedení)
E 10	-	trafostanice TS 10 22 kV včetně kabelové přípojky VN

- E 11 - trafostanice TS 11 22 kV včetně kabelové přípojky VN
- E 12 - trafostanice TS 12 22 kV včetně kabelové přípojky VN
- E 13 - neobsazeno
- E 14 - vrchní vedení VN 22 kV Radimovice - Popovičky
- E 15 - trafostanice TS 15 22 kV včetně kabelové přípojky VN
- E 16 - trafostanice TS 16 22 kV

ČÁST PÁTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 15 Uložení dokumentace

Dokumentace schváleného územního plánu obce Popovičky je uložena na:

- 1) Obecním úřadu Popovičky
- 2) Stavebním úřadu Městského úřadu Říčany
- 3) Odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu v Říčanech
- 4) Krajském úřadu Středočeského kraje

Výkresová a textová část územního plánu obce Popovičky tvoří nedílnou část této vyhlášky.

Článek 16 Plochy, ve kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií nebo regulačním plánem

Podmínkou pro rozhodování v území je zpracování územní studie na lokality:

- 4/2a Plochy obytné smíšené „Nebřenice – střed“
- 4/2b Plochy obytné smíšené „Nebřenice – střed“
- 4/2c Plochy obytné smíšené „Nebřenice – jih“
- 4/2d Plochy obytné smíšené „Nebřenice – jih“
- 4/3a Plochy obytné a komerční „Nové centrum“
- 4/3b Plochy obytné a komerční „Nové centrum“
- 4/4 Plochy obytné smíšené „Nebřenice – sever“
- 5/2a Plocha pro rekreaci a sport „Wernes centrum“
- 5/2b Plocha vybavení golfu – občerstvení
- 5/2d Plocha pro rekreaci a sport – golfová škola
- 5/3 Plochy obytné čisté „Na Petrových vrchách“

Článek 17 Účinnost vyhlášky