

## ÚZEMNÍ PLÁN POPOVIČKY

---

### ZADÁNÍ

PRACOVNÍ TEXT

06/2013

# ÚZEMNÍ PLÁN POPOVIČKY

## NÁVRH ZADÁNÍ

---

OBSAH:

	strana
<b>A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce</b> , vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	3
<b>A.1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje</b>	3
<b>A.2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem</b>	4
<b>A.3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů</b> , zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů	6
<b>A.4. Požadavky na urbanistickou koncepci</b> , zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	9
<b>A.5. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury</b> , zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	10
<b>A.6. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny</b> , zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	12
<b>B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv</b> a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	13
<b>C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací</b> , pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	13
<b>D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno</b> vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	14
<b>E. Požadavky na zpracování variant řešení</b>	14
<b>F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu</b> a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	14
<b>H. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu</b> na udržitelný rozvoj území	15

## ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POPOVIČKY

Zastupitelstvo obce Popovičky rozhodlo o zpracování územního plánu dne 27.9.2011 na veřejném zasedání zastupitelstva. Určeným zastupitelem pro pořízení je p. místostarosta ing. Marek Kubr, určeným pořizovatelem je Městský úřad Říčany.

Zastupitelstvo obce Popovičky stanovuje pro zpracování územního plánu (ÚP) následující požadavky a podmínky.

### **A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE**

#### **A.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008) schválené vládou 20.7.2009 vyplývají pro územní plán Popovičky tyto požadavky:

- zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí OB 1 – 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 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. (*Viz také UAEU, část III.6 čl. 25, 27; viz také čl. 19 PÚR ČR 2006*)
- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně. (*Viz také Lipská charta, bod II.; viz také čl. 29 PÚR ČR 2006*)
- (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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky rozvoje životní úrovně obyvatel, zvyšování kvality života a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (*viz také čl. 20 PÚR ČR 2006*) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- (21) Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky ne-zbytné 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, způsobilych pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a

dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. (Viz také Lipská charta, část II.; viz také čl. 23 PÚR ČR 2006)

- (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). (Viz také čl. 24 PÚR ČR 2006)
- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. (Viz také Lipská charta, bod II.2; viz také čl. 26 PÚR ČR 2006). Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy.
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. (Viz také Lipská charta, bod I. 1)

## **A.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM**

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) vydaných 19.12.2011 vyplývají pro ÚP Popovičky následující zásady a požadavky.

### **Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území**

Vybrané priority platné pro ÚP Popovičky:

- (01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.
- (06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:
  - a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
  - b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
  - c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
  - d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
- (07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:
  - a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;
- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu;
- e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;
- f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;
- g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

### **Rozvojová oblast OB 1**

- (11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování v území (vybrány zásady týkající se ÚP Popovičky):
- e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené síť a letiště, zejména na plochy brownfields;
  - h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;
  - i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
  - j) vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších kulturních památek;
  - k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;
  - n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
  - o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.
- (12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování (vybrány zásady týkající se ÚP Popovičky):
- b) vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;
  - d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

### **Vymezení cílových charakteristik krajiny**

- (206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich (dále uvedeny zásady týkající se ÚP Popovičky):
- a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
  - c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
  - d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;

- e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;
- h) při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu (§ 12 zákona č. 117/1992 Sb.) vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

- a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

### **Krajina příměstská U 20**

(210) ZÚR vymezují krajinu příměstskou v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

- a) polyfunkční charakter s významným zastoupením bydlení;
- b) její části jsou dotčeny civilizačními jevy.

(211) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) Vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;
- b) Změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.

V celém řešeném území je nutné upravit systém ÚSES a VKP dle aktuálního stavu a vzhledem k Pražskému okruhu (rychlostní komunikace).

### **Ostatní zásady a limity vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje**

- Na řešeném území se nenachází žádná rozvojová osa republikového významu ani specifické oblasti republikového významu.
- ZÚR Středočeského kraje nevymezuje na řešeném území rozvojové oblasti krajského významu, rozvojové osy krajského významu ani specifické oblasti krajského významu.
- Na řešeném území dojde k rozvoji hlavně obytné a rekreační funkce.
- Respektovat trasy technických sítí procházejících územím:
  - radioreléová trasa PR
  - ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka I. stupně
- Upřesnit nově navrhovanou cyklostezku Průhonice - Herink – Chomutovice – Křížkový Újezdec – Petříkov – Pyšely – Sázava.
- Respektovat dobývací prostor a chráněné ložiskové území stavebního kamene, výhradní ložisko registrované ČBÚ pod č. B 3-028-100 s dobývacím prostorem č. 700402.

### **A.3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Územně analytické podklady (ÚAP) byly zpracovány pro obec s rozšířenou působností (ORP) Říčany v r. 2008, jejich první aktualizace proběhla v r. 2010, druhá aktualizace v r. 2013.

V návrhu ÚP budou respektovány a v maximální míře chráněny hodnoty území evidované v ÚAP ORP Říčany. V ÚP Popovičky budou vymezeny urbanisticky hodnotná území a bude navržena jejich ochrana (podmínkami využití území a prostorového uspořádání). Dále ÚP vymezí plochy hodnotné zeleně a jejich doplnění v rámci koncepce uspořádání území.

## **Limity vyplývající z ÚAP ORP Říčany**

V návrhu ÚP musí být respektovány limity, které vyplývají z ÚAP ORP Říčany r. 2013 a platných předpisů:

### **Ochranná pásma technické infrastruktury**

- 1) Plynovod VTL DN 100 - OP 4 m od vnějšího líce  
- bezpečnostní pásmo 10 m od vnějšího líce
- 2) Plynovod STL DN 80 - OP 4 m mimo zastavěné území  
- OP 1 m od vnějšího líce v obci
- 3) Regulační stanice VTL/STL - OP 10 m od obvodu
- 4) Venkovní vedení do 35 kV
  - vodiče bez izolace - 7 m (10 m) od krajního vodiče na obě strany
  - vodiče se základní izolací - 2 m od krajního vodiče na obě strany
  - závěsná kabelová vedení - 1 m od osy na obě strany
- 5) Podzemní vedení do 110 kV - 1 m od krajního vodiče
- 6) Venkovní elektrická stanice (TS) - 20 m od obvodu
- 7) Stožárové a věžové el. stanice (TS) - 7 m od obvodu
- 8) Kompaktní a zděné el. stanice (TS) - 2 m od obvodu
- 9) Podzemní telekomunikační vedení - 1,5 m od krajního vodiče na obě strany
- 10) Vodovodní přivaděč pitné vody (místní) - 1,5 m od vnějšího líce na obě strany
- 11) Vodojem - 20 m od paty násypu nebo obvodu
- 12) Tlaková stanice pitné vody - 10 m od obvodu
- 13) Přivaděč splaškové kanalizace - 2 m od osy na obě strany
- 14) Ochranné pásmo ČOV uzavřené - 20 m od obvodu
- 15) Ochranné pásmo radioreléových paprsků (výška zástavby)
- 16) Ochranné pásmo komunikací II. a III. třídy
  - 15 m od osy krajního pruhu na obě strany
- 17) Letiště Kbely - ochranné pásmo s výškovým omezením staveb – celé území
- 18) Štolový přivaděč Želivka
  - 2. pásmo 2 000 m na obě strany od osy
- 19) Hřbitov – 100 m od obvodu

## Objekty a plochy památkové péče

- V řešeném území se nacházejí 4 památkově chráněné objekty:
- Kostel sv. Bartoloměje (k.ú. Popovičky), ev. č. 2144
  - Kaple s hrobkou rodiny Schüttelsbergů (k.ú. Chomutovice), ev. č. 4127
  - Socha sv. Jana Nepomuckého (součást kaple s hrobkou rodiny Schüttelsbergů), ev. č. 2146
  - Zámek Nebřenice (k.ú. Chomutovice), ev. č. 2145

Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy (při každé stavbě je nutný archeologický průzkum nebo dohled).

## Ochrana přírody a krajiny

- vzdálenost 50 m od lesa - VKP ze zákona
- vodní plochy, toky a nivy - VKP ze zákona
- všechny registrované a navržené VKP
- všechny plochy lokálního systému ekologické stability
- manipulační pásmo podél vodních toků a nádrží 6 m od břehové čáry

## Ostatní limity v území

- přeložka komunikace III. třídy č. III/00320 (k.ú. Chomutovice)
- celé území patří do zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod s ohrožením vysokou koncentrací dusičnanů ze zemědělské činnosti

## **Problémy k řešení vyplývající z ÚAP ORP Říčany a stavu území v r. 2013**

- nízký koeficient ekologické stability (vysoký podíl orné půdy, nízký podíl lesních ploch)
- vysoký nárůst počtu obyvatel bez odpovídajícího nárůstu občanské vybavenosti veřejné infrastruktury i komerční
- nedodržení členění funkčních ploch dle ÚPO při výstavbě v Popovičkách a Chomutovicích
- nedostatek veřejných ploch pro sport a hromadnou rekreaci
- chybí veřejná prostranství a veřejná zeleň
- nedostatečné řešení krajiny v severní části území (ÚSES, VKP, zeleň v krajině)
- nedostatečná údržba vodních toků a nádrží
- území se nachází ve zranitelné oblasti vod
- ohrožení přírody a obytné zástavby narůstajícím dopravním zatížením
- předpokládaný výskyt vodní eroze na svažitéch plochách orné půdy
- střet rozvoje Chomutovic s využitím chráněného ložiskového území stavebního kamene
- nedostatečná technická infrastruktura v jižní části území (Nebřenice)
- nedořešená koncepce zásobování území pitnou vodou (stávající vrty na k.ú. Modletice mohou být ohroženy v citlivém území splachy z polí – dusičnany)
- nedostatečná průchodnost území (pěší a cyklotrasy a stezky)
- na Chomutovickém potoce není stanoveno záplavové území
- v území dochází ke střetu zástavby s prvky ÚSES a VKP

Celkové vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území je dle ÚAP Říčany 2013 podprůměrné. Územní podmínky pro hospodářský rozvoj jsou dobré, ale přetrvávají špatné podmínky pro rozvoj environmentálního pilíře (životní prostředí) a vlivem rychlého nárůstu počtu obyvatel v krátkém čase nejsou příznivé podmínky pro soudržnost společenství (sociální pilíř).



## **A.4. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI**

### **A.4.1. Požadavky na rozvoj území obce**

Správní území Popovičky se nachází v rozvojové oblasti OB 1 dle PÚR ČR, pro kterou jsou stanoveny zásady rozvoje v PÚR ČR a v ZÚR Středočeského kraje. Územní plán bude zpracován v souladu s těmito zásadami a s využitím rozvojového potenciálu příměstské oblasti hl. m. Prahy v oblasti bydlení, hromadné rekreace a pracovních příležitostí.

Nový územní plán obce Popovičky bude založen na vyváženém řešení rozvoje obytné zástavby, rozvoji pracovních příležitostí a ploch občanské vybavenosti vzhledem k zachování přírodních, historických a kulturních hodnot území. Stávající platná územní dokumentace již neodpovídá potřebám obce a obyvatel ani platnému stavebnímu zákonu a návazným vyhláškám.

Nový územní plán (ÚP) nebude založen na extenzivním rozvoji sídel Popovičky a Chomutovice, ale na intenzifikaci vymezených zastavěných a zastavitelných ploch těchto sídel s případnými potřebnými úpravami hranic území. ÚP prověří možnost přeložení komunikace III/00320 dále na východ od hranic zástavby Popoviček a Chomutovic a možnost využití ploch mezi sídly a novou trasou komunikace.

Druhým cílem bude zlepšení ekologické stability území, zachování a rozvoj ploch VKP a ÚSES i nový návrh zeleně v krajině. Současně bude s tímto řešením koordinován systém pěších a cyklistických cest pro zlepšení průchodnosti krajiny a spojení s okolními obcemi.

Pro zlepšení urbanistického řešení sídel budou nově určeny veřejná prostranství, veřejná zeleň, úpravy komunikačního systému v sídlech.

Do nového ÚP bude zahrnuto řešení jižní části k.ú. Chomutovice (okolí sídla Nebřenice) dle změny č. 4 ÚPO (schválena 4.12.2012). Urbanistické a krajinné řešení je založeno na využití pěkného krajinného prostředí pro rozvoj hromadné rekreace, cestovního ruchu včetně kongresové turistiky, bydlení a potřebnou občanskou vybavenost. Součástí bude nadále volnočasový areál se sportovními zařízeními a plochami pro golf. Řešení této části území je již navrženo v souladu s PÚR ČR a ZÚR SK jako rozvojová oblast OB1, je však nutné uvést ÚP do souladu s platným stavebním zákonem a navazujícími prováděcími vyhláškami.

V celém řešeném území bude prověřeno nebo navrženo řešení technické infrastruktury.

### **A.4.2. Koncepce urbanistického řešení**

Územní plán bude zohledňovat stav území v r. 2013 a možnosti využití rozvojového území s dobrým dopravním napojením na hl. m. Prahu. Hlavní směry řešení:

- 1) Upravit koncepci rozvoje zastavitelných ploch a navrhnout další rozvoj s ohledem na předpokládaný rozvoj oblasti OB1.
- 2) Urbanistická koncepce musí řešit proporční rozvoj zastavěných a zastavitelných ploch (potřeby obce) a potřeby zachování krajinného rázu včetně zlepšení ekologické stability území.
- 3) Nový ÚP bude využívat přednostně plochy a lokality vymezené platným ÚP a změnami č. 1, 2, 3, 4. Budou znovu vyhodnoceny možnosti využití lokalit z hlediska funkčního využití a prostorového řešení včetně vztahu k okolní krajině.
- 4) Navrhnout přeložku komunikace III/00320 východně od stávající trasy tak, aby nezatěžovala obytné prostředí Popoviček a Chomutovic hlukem a exhalacemi.
- 5) Prověřit možnosti využití prostoru mezi stávající zástavbou sídel a novou trasou přeložky komunikace III/00320. Upřednostňovat využití území pro ochrannou a veřejnou zeleň, občanskou vybavenost, sportovní plochy a zařízení. Prověřit možnost umístění ploch pro výrobu smíšenou se sklady.

- 6) Zachovat stávající historickou zástavbu sídel včetně všech památkově chráněných staveb (nenavrhovat demolice, asanace, novou výstavbu v těchto zastavěných částech).
- 7) Provéřit a navrhnout plochy pro bydlení, občanskou vybavenost a případně smíšené obytné plochy.
- 8) Nově navrhnout plochy pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň.
- 9) Provéřit možnost umístění nebo obnovení umístění MŠ v Popovičkách a navrhnout tyto plochy s výhledem změny nebo rozšíření na ZŠ (alespoň 1. stupeň). Totéž platí pro sídlo Nebřenic.
- 10) Využít vodní plochu na Chomutovickém potoce jižně od Chomutovic pro veřejné koupaliště se zázemím.
- 11) Plochy pro výrobu, služby, skladování nenavrhovat do části obce Popovičky a Chomutovice západně od Chomutovického potoka.
- 12) Provéřit možnost rozšíření stávajícího dětského hřiště jižním směrem v biokoridoru LBK 36.
- 13) Provéřit možnosti využití stávající plochy pro výrobu, skladování, drobnou výrobu mezi Chomutovickým potokem, hřbitovem a stávajícími komerčními plochami ve vztahu k LBK 40.
- 14) Doplnit izolační zeleň mezi plochami výroby, bydlení a komunikacemi.
- 15) V celém řešeném území nebude navrhována soliterní zástavba objektů nebo samostatných lokalit mimo již stanovené zastavěné a zastavitelné území dle platného ÚPO a změny č. 4 ÚPO.
- 16) V řešeném území mohou být navrhovány veřejně přístupné sportovní a rekreační plochy v krajině (cyklotrialový areál, dětské hřiště – event. dopravní, pobytové louky, in line dráhy atp.).
- 17) Urbanistické řešení v plochách změn č. 4 zůstane zachováno, nesmí být více intenzifikováno (nárůst kapacit). Zastavitelné plochy nesmí být rozšiřovány, výška zástavby musí zůstat max. stejná jako ve změně č. 4 ÚPO. V zastavitelných plochách je možné upřesnit funkční využití a členění ploch, návazně také prostorové podmínky využití ploch.
- 18) Územní plán stanoví funkční a prostorové podmínky využití všech ploch s rozdílným využitím včetně stávajících zastavitelných ploch.

## **A.5. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

ÚP bude respektovat stávající technickou infrastrukturu (zemní plyn STL, el. sítě 22 kV, splaškovou kanalizaci a ČOV, přivaděč pitné vody, vodojem, úpravnu a čerpací stanici, radiové komunikační trasy). Dopravní infrastruktura bude respektována mimo vyvolané přeložky.

### **A.5.1. Dopravní infrastruktura**

- 1) ÚP prověří možnost přeložky komunikace III/00320 východním směrem od zástavby Popoviček a Chomutovic.
- 2) Přeložka komunikace III/00320 v oblasti Nebřenic a základní dopravní řešení v oblasti Nebřenic bude zachována dle změny č. 4 ÚPO.
- 3) Dopravní struktura bude doplněna zprůchodněním území obce směrem k veřejným prostranstvím ve stávajících zastavěných územích.
- 4) Pro nové rozvojové plochy budou navrženy potřebné komunikace dle nároků na intenzitu dopravy, ale vždy s potřebnými chodníky a veřejnou zelení.

- 5) Při napojování rozvojových a přestavbových ploch je nutné minimalizovat počet napojení na komunikace III. třídy.
- 6) Provéřit potřebu nových odstavných a parkovacích ploch.
- 7) ÚP zpracuje do území nově navrhovanou cyklotrasu dle ZÚR SK Herink – Křížkový Újezdec a zároveň prověří možnosti napojení na cyklistickou trasu č. 0028 (Popovičky, Chomutovice, Nebřenice).
- 8) ÚP prověří a navrhne pěší cesty a cyklotrasy (event. cyklostezky) napojující území obce na okolní obce a v souvislosti s tím napojení na okolní turistické stezky.
- 9) ÚP prověří nároky na hromadnou dopravu v cílovém stavu zastavění obce.

### **A.5.2. Technická infrastruktura**

- 1) Stávající systém splaškové kanalizace a likvidace na ČOV v Popovičkách a Nebřenicích bude zachován, ÚP prověří potřebu rozšíření kapacity a nové trasy kanalizace. Stávající odvod a likvidace splaškových vod z Park Hotelu Popovičky a komerční zóny zůstane zachován.
- 2) V Nebřenicích bude navržena nová gravitační splašková kanalizace zakončená ČOV (dle změny č. 4 ÚPO). Vyčištěné vody mohou být používány pro zálivku golfových ploch, ale nesmí být ohrožen průtok na Chomutovickém potoce.
- 3) Dešťové vody z objektů je dle zákona nutné zasakovat na pozemku, pokud nebude prokázána v návazné podrobnější dokumentaci nemožnost zasakování z důvodů hydrogeologických podmínek. To platí i pro komunikace a zpevněné plochy. Stávající systém dešťové kanalizace zůstane zachován.
- 4) Dešťové vody z komunikací a ploch i event. z objektů (dle hydrogeologických podmínek) budou v Nebřenicích svedeny dešťovou kanalizací do retenční nádrže a využívány pro zálivku golfových ploch (dle změny č. 4 ÚPO).
- 5) V celém území nesmí dojít k narušení odvodu vod z meliorovaných ploch odvodňovací strouhy, příkopy musí být zachovány. Pokud dojde k zásahu do meliorovaných ploch, musí být vždy zajištěn odvod vod náhradním řešením (novou trasou, úpravou systému atp.).
- 6) Zásobování pitnou vodou bude v Popovičkách a Chomutovicích řešeno nadále z vlastních zdrojů (vrty na k.ú. Modletice), protože jsou dostatečně kapacitní. ÚP prověří potřebu úprav nebo zkapacitnění vodojemu, úpravny vody a čerpací stanice. Stávající rozvody zůstanou maximálně zachovány.
- 7) Pitná voda v Nebřenicích bude řešena novým vodojemem a přivaděčem pitné vody z Kamenice (štolový přivaděč Želivka) přes Křížkový Újezdec (dle změny č. 4 ÚPO). ÚP prověří možnost napojení Popoviček a Chomutovic.
- 8) Zásobování el. energií bude nově řešeno zkapacitněním zásobovací sítě VN 22 kV jejím propojením s vedením 22 kV na k.ú. Radimovice (dle změny č. 4 ÚPO). Budou navrženy nové zemní trasy VN 22 kV i místních hlavních rozvodů a potřebný počet a výkon trafostanic, nebo budou stávající trafostanice rekonstruovány.
- 9) Zásobování zemním plynem STL pro Popovičky a Chomutovice zůstane zachováno, bude rozšířeno do nových zastavitelných ploch jako hlavní zdroj vytápění a ohřevu TUV.
- 10) Pro zástavbu Nebřenic bude zachováno řešení zemním plynem dle změny č. 4 ÚPO, tj. bude vybudována nová přípojka VTL plynovodu z VTL DN 150 na k.ú. Radimovice, dále regulační stanice VTL / STL a z ní nové místní rozvody STL plynovodů.

- 11) ÚP navrhne možnosti a podmínky využití alternativních, ekologicky šetrných zdrojů energie. V ÚP nebudou vyhrazeny plochy solární elektrárny ani pro větrné elektrárny z důvodu nevhodného zásahu do krajinného rázu.
- 12) Stávající telekomunikační síť je nedostatečná, není možné dále rozšiřovat stávající rozvody. ÚP prověří možnost zkapacitnění ústředny MTO Dobřejovice a následně místní síť pro Chomutovice a Popovičky, nebo využití dálkových metalických a optických kabelů procházejících obcí a vybudování jednoho nebo více nových síťových rozvaděčů.
- 13) Pro telekomunikační napojení zástavby v Nebřenicích zůstává v platnosti řešení dle změny č. 4 ÚPO (nová optická síť ze síťového rozvaděče SR 8).
- 14) Všechny nové rozvody budou navrženy jako podzemní s výjimkou zásobovací sítě el. energie VN 22 kV mimo zastavěné a zastavitelné území.
- 15) Bude respektován a rozšířen stávající systém likvidace a třídění odpadů dle vyhlášky obce smluvními partnery. V území nebudou navrhovány žádné skládky ani sběrný dvůr (nejbližší Řičany a nově Dobřejovice na hranici s k.p. Herink). Všechny stávající černé skládky musí být zlikvidovány.

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně hlavních uličních sítí jako koridory technické infrastruktury. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemku 1 000 m<sup>2</sup> na 1 rodinný dům (2,5 osoby / 1 rodinný dům).

Budou stanoveny regulativy podmiňující realizaci staveb v zastavitelných plochách bez odpovídající technické infrastruktury (chybějící vodovodní a kanalizační sítě v částech obce včetně zkapacitnění ČOV, nedostatečný příkon el. energie, chybějící plynofikace).

## **A.6. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Návrh ÚP musí plně respektovat všechny stávající přírodní hodnoty bez narušení, hlavním cílem nového ÚP je zvýšení ekologické stability území a celkové zlepšení krajinného rázu. Požadavky pro nový ÚP:

- 1) Budou upřesněny všechny stávající prvky ÚSES a VKP v návaznosti na sousední obce a při dodržení metodiky stanovených prostorových parametrů.
- 2) Budou prověřeny možnosti pro zvýšení ekologické stability území
  - návrh nové trasy biokoridoru BK 40 (stávající trasa přehrazena oplocením, sportovními plochami a stavbami Park Hotelu Popovičky)
  - snížení hospodářského využití lesů převedením na lesy zvláštního určení – rekreační
  - rozšíření biocentra LBC 5 v údolí Chomutovického potoka
  - rozšíření nebo návrh prvků VKP
  - v zastavěném území nesmí být zastavovány zahrady a veřejná zeleň, které jsou součástí VKP 36
- 3) Systém ÚSES, VKP, PUPFL a návrh nových ploch zeleně v okolí sídla Nebřenice bude převzat ze změny č. 4 ÚPO včetně návrhu nových retenčních nádrží a obnovy stávajících nádrží (schváleno projednáním dokumentace SEA).
- 4) Bude posouzena možnost doplnění doprovodné zeleně cest a případná obnova cest s návrhem doprovodné zeleně.
- 5) V koordinaci s urbanistickým řešením sídla budou řešeny přechodové zóny sídlo – krajina návrhem vysoké a střední zeleně.

- 6) ÚP prověří zvýšení průchodnosti území návrhem pěších a turistických cest včetně možné návaznosti na okolní obce (Modletice, Herink, Křížkový Újezdec, Strančice).
- 7) Součástí řešení území bude návrh nové cyklotrasy Herink – Křížkový Újezdec. Bude prověřena možnost napojení na cyklotrasu č. 0028 a č. 11.
- 8) V území budou pro prověření podmínek a potřebnosti navržena opatření k omezení vodní eroze (zatravnění ploch, remízky atp.).
- 9) Jako krajinnotvorný prvek bude navržena ochranná a izolační zeleň podél přeložek komunikace č. III/00320.
- 10) Stávající vodní toky a nádrže i v zastavěném území budou plně zachovány bez zásahu do přilehlých nivních ploch.
- 11) V řešeném území nebude povoleno oplocování pozemků mimo zastavěného a zastavitelného území, kromě ploch s chovem zvířectva, kde bude oplocení umožněno ve formě ohradníků nebo dřevěných bradel.
- 12) V celém nezastavěném území stanoví ÚP zákaz zástavby staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, údržbu krajiny a pro nadzemní technickou infrastrukturu (včetně fotovoltaických a větrných elektráren, stožárů mobilních operátorů aj.).
- 13) Podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 m) s režimem prvku lokálního ÚSES.
- 14) Celé správní území patří do zranitelných oblastí dle NV č. 262/2012 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech.
- 15) ÚP zohlední v návrhu území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků.
- 16) Při zpracování ÚP nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I.a II. třídy ochrany.
- 17) Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.

## **B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Nejsou známy žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv ani ze ZÚR SK, ani z ÚAP ORP Říčany. Obec nepředpokládá stanovení ploch pro tyto účely.

## **C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ**

Návrh ÚP prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a zároveň pro které lze práva k pozemkům a stavbám omezit dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění

V návrhu ÚP budou prověřeny a vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- požadavky na založení ÚSES a VKP
- opatření ke zvýšení retenčních schopností území
- opatření ploch pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury včetně veřejných prostranství a veřejnou zeleň
- opatření na ochranu archeologického dědictví
- opatření pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany
- žádné požadavky na asanace v úrovni kraje, ORP Říčany a obce nejsou známy

Řešené území se nenachází ve vymezeném záplavovém území a také se nenachází ve vymezené zóně havarijního plánování.

#### **D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO**

Návrh ÚP prověří vymezení ploch, pro které bude v rozhodování o změnách území podmíněno podrobnější dokumentací.

- a) regulační plán není požadován
- b) územní studie budou upřesněny návrhem ÚP:
  - zásadně se předpokládá zpracování pro plochy větší než 5 ha zastavitelného a případně současně zastavěného území; lokality územních studií budou specifikovány dle potřeby v návrhu ÚP
  - ÚP prověří potřebu stanovení územní studie pro předpokládané nové plochy mezi navrhovanou přeložkou komunikace III/00320 a sídly Chomutovice a Popovičky
  - ÚP prověří platnost evidované územní studie Nebřenice
- c) nepředpokládá se potřeba dokumentace na úrovni uzavření dohody o parcelaci

Požadavky na zpracování podrobnější územní dokumentace mohou vyplynout při zpracování návrhu ÚP a mohou být zařazeny do požadavků na zpracování této dokumentace při schvalování Návrhu ÚP.

#### **E. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

S ohledem na rozsah území, dříve zpracovanou dokumentaci ÚPO, změn č. 1, 2, doplňujících průzkumů a rozborů i novým ÚAP ORP Říčany se nestanovuje požadavek na řešení variant. Vyplývá to i z požadavků ZUR SK pro území, kde je pouze návrh na doplnění cykloturistické trasy Herink – Křížkový Újezdec, ale jiné zásadní požadavky z této územní dokumentace na ÚP nevyplývají.

#### **F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Návrh ÚP bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (vše v úplném a platném znění k 30.6.2013). Návrh ÚP bude zpracován pro celé správní území tj. katastrální území Popovičky:

ÚP bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění

Grafická část:	
Výkres základního členění	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
Výkres koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
dle potřeby koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu	1 : 5 000
dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění

Grafická část:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	v měřítku ÚAP nebo větším
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Návrh bude vypracován a předán:

- ve 2 vyhotoveních tištěných a 2 x digitálně na nosiči CD pro společné jednání
- v 1 vyhotovení tištěném pro Krajský úřad Středočeského kraje opraveném případně po společném jednání
- ve 2 vyhotoveních tištěných po veřejném projednání a 2 x digitálně na CD pro veřejné projednání (s případnými úpravami dle vyjádření KUSK SK a dalšími vyvolanými úpravami)
- ve 4 vyhotoveních tištěných a 4 x digitálně po veřejném projednání (upravené po všech projednáních)

Konečné zpracování dokumentace bude uloženo:

- 1 x Obecní úřad Popovičky
- 1 x Městský úřad v Říčanech, stavební úřad
- 1 x Městský úřad v Říčanech, odbor regionálního rozvoje a územního plánování
- 1 x Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje

## **H. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.