



ÚZEMNÍ PLÁN OBCE POPOVIČKY

Návrh vypořádání připomínek k opakovanému veřejnému projednání návrhu Územního plánu Popovičky konanému dne 9. 5. 2022

Příloha č. 6

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Popovičky
Datum nabytí účinnosti územního plánu	16. 09. 2022
Jméno, příjmení, funkce, podpis oprávněné osoby pořizovatele	Ing. Čestmíra Šťastná, vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje
Otisk úředního razítka	

Poznámka: Plné znění připomínek včetně příloh jsou k dispozici po vyžádání u pořizovatele územního plánu

Přípomínka č. 1	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 1	Občanské sdružení KLIDNÉ BYDLENÍ, zástupce veřejnosti	Obecná připomínka
č. ev.	21911	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	23.03.2015	
Obsah připomínky		

Text připomínky:

Přípomínka 1/1:

- Velkoryse navržená přeložka silnice III. třídy č. 00320 je řešení, které nemůže být v dohledné době realizováno. Obec s ročním příjmem 4,5 mil. Kč a dluhem 5 mil. Kč, zvyšující obecní poplatky na nejvyšší únosnou úroveň pro zajištění financí na provoz obce, nemůže zabezpečit prostředky potřebné ani na výkup 15 ha zabíraných zemědělských pozemků a odvod za vynětí půdy ze ZPF, natož pak finance na stavbu 1,5 km silnice S 7,5/70. Přeložka silnice bude tak realizována nejdříve v horizontu 20 let, kdy budou výstavba v Nebřenicích a provoz lomu v Chomutovicích ukončeny. Nejvyšší dopravní zátěž zástavby u III/00320 tak řešení dle ÚP neovlivní.
- využití zemědělských pozemků mezi stávající a navrženou trasou silnice III/00320 na stavbu nového OÚ a komerční občanskou vybavenost je vzhledem k rozsahu zabíraných polí marginální
- návrh na výstavbu fotbalového hřiště u zástavby Na Skalce, situovaného do blízkosti dopravně vysoce zatížené silnice III/00320 pod vrchním vedením 22 kV je krajně nevhodné
- izolační činnost střední a vysoké zeleně navržené v pásu mezi novou a starou silnicí bude i s ohledem na dobu výsadby a vzrůst dřevin jak pro sportoviště, tak pro stávající zástavbu, zanedbatelná
- návrh ÚP není v dopravní části koordinován se sousedními obcemi. Např. obec Modletice mění trasu III/00320 v napojení do Popoviček. Stejná situace je i v napojení pěších a cyklistických stezek na okolní obce, což je v přímém rozporu s navrhovanými cíli nového Územního plánu.
- Řešením, které může omezit vliv zvýšené dopravy na zástavbu v Popovičkách a zvýšit bezpečnost napojení obce na silnici III/00320 a zejména bezpečnost dětí přicházejících a čekajících na autobusových zastávkách, je úprava trasy silnice v úseku od začátku obce za napojení komunikace Na Stádlech. Odsazení osy silnice o nejvýše cca 15 m východně a úprava nivelity rovnoměrným stoupáním až na křižovatku s ulicí Ke Kostelu umožní:
- zřízení zemního valu s využitím výkopku ze zářezu přeložky v bezprostřední blízkosti nové komunikace jako nejúčinnější ochrany zástavby proti hluku
- odsun napojení ulice Ke Kostelu o 15 m na východ od hřbitova umožní stavbu bezpečné T křižovatky s bezpečným děleným přechodem a zastávkami v zálivech
- odsun trasy silnice v napojení Na Stádlech o 5 m východně zajistí bezpečný rozhled na této křižovatce a zřízení chodníku využitím konstrukce přeložené silnice
- Pro sportoviště a nový OÚ lze nalézt umístění na dosud nevyužitých plochách Bi 52 a OM 52; * Podobným způsobem lze řešit i přeložku III/00320 podél zástavby v Chomutovicích.

Přípomínka 1/2: Nesouhlasíme s návrhem plochy pro bydlení BI 51 do ÚP Popoviček, a to z následujících důvodů:

- zadání ÚP stanovuje cíl nezakládat ÚP na extenzivním rozvoji sídel Popovičky a Chomutovice, ale na intenzifikaci vymezovaných ploch a zlepšení ekologické stability území, zachování a rozvoj ploch VKP a ÚSES i nový návrh zeleně v krajině
- ÚAP ORP Říčany stanovuje mezi problémy k řešení nedostatečné řešení krajiny v severní části území a střety

zástavby s prvky ÚSES a VKP

- vyhodnocení vlivů ÚP Popovičky na udržitelný rozvoj konstatuje využití ploch pro obytnou zástavbu na cca 50 %
- odůvodnění ÚP Popovičky stanovuje nutnost chránit VKP 64a jako stabilizační prvek
- Lokalita je navržena v rozporu s výše uvedeným, na stávající louce na parcelách 109/1 a 109/3 o výměře cca 1 ha. Tím se zmenšuje rozsah nezastavěné krajiny v severní části území Popoviček, navržená příjezdová komunikace likviduje část VKP 64a a několik vzrostlých stromů v této lokalitě. Navržená trasa obslužné komunikace BI 51 umožní napojení přílehlých stavebních parcel pouze za cenu velkých zemních prací, včetně opěrné zdi s výškou cca 3-4 m. VN 22 kV, vysoká svažitost území omezuje využití zabírané plochy pro výstavbu, realizace inženýrských sítí a přístupů k pozemkům ve skále přinese zvýšené náklady. Výsledkem je návrh 4 až 5 RD na ploše 1 ha!
- Pokud skutečně obec nezbytně potřebuje další plochy pro 4 - 5 RD, je podstatně jednodušší využít pro tyto účely sousedící pozemek 124/1, který je již zdevastovaný stavbou RD na parcelách 124/2-8. * Na parcelách 109/1 a 109/3 byl ještě před 10 lety les na ploše cca 0,2 ha - bývalá bažantnice založená asi v 60. letech, ÚP z roku 2002 tento les ještě zahrnuje. Majitel pozemků s dodatečným souhlasem OÚ les vykácel, skalní výchozy na louce překryl závážkou a začal stavět 2 RD. Výsledkem povolení lokality BI 51 bude další devastace přírody v Popovičkách. Vysoké náklady na stavbu RD v tomto území odradí budoucí stavebníky, pozemek bude následovat osud 50 % dosud nezastavěných bytových lokalit v obci. Dojde k další devastaci neudržovaných pozemků zarostlých plevelem, kterých je v této lokalitě již dost. Důvodem souhlasu OÚ se zahrnutím této lokality je snad jediné to, že dcera majitelky pozemků je v zastupitelstvu obce.

Připomínka 1/3: Připomínka k řešení mateřské školky v Popovičkách

- V návrhu ÚP je k problematice mateřských školek uváděno:- stávající OV - mateřská školka Chomutovice, Na Stádlech. Tato školka byla provozovatelem zrušena! Důvodem zrušení byl i naprostý nezájem OÚ o její provoz. - nové prostory OV - obnova bývalé MŠ v Popovičkách s možností rozšíření a využití i jako ZŠ (malotřídní) když je na hlavním výkresu tato školka označena jako existující zařízení občanské vybavenosti veřejné OV₁, ve skutečnosti se jedná o objekt bývalé MŠ v majetku soukromé osoby, užívané jako sklad průmyslových výrobků. Jakým způsobem hodlá zadavatel provoz školky obnovit, ÚP neuvádí. - nové prostory OV - nová MŠ v Nebřenicích s možností přeměny na ZŠ (OV 1) Plocha OV 1 je na hlavním výkresu označena bývalé MŠ v Popovičkách - v Nebřenicích plocha OV 1 není! Z dokumentace návrhu ÚP tak vůbec nevyplývá, jak budou potřeby umístění dětí obyvatel obce do MŠ řešeny. Nejjednodušším řešením se nabízí využít pro stavbu nové MŠ část parcely na Stádlech p. č. 20 k. ú. Popovičky, v současné době ve vlastnictví státu. V ÚP je však tato část parcely uvedena jako komerční občanská vybavenost OM 52, která rozšiřuje původní plochu soukromého sadu a zahrady na parcele 82/21 změnou na OM ve vlastnictví firmy vlastníci i pozemky hotelu v Popovičkách. Nabízí se proto řešení ponechat v ÚP parcelu 82/21 jako sad nebo zahradu a plochu OM 52 na p. č. 20 změnit na OV 52.

Připomínka 1/4: Připomínka ke změně plochy OM 52 v návrhu ÚP.

- Jak je v předchozím bodě uvedeno, platný územní plán obce vymezuje na parcelách č. 82/21 a 83/4 k. ú. Popovičky plochy zeleně - sadu nebo zahrady. Předložený návrh ÚP mění využití těchto pozemků na OM 52. Výstavba hotelu a oplocení zelených ploch u Chomutovického potoka, které zamezuje obyvatelům obce volný přístup do zeleně u hotelu, měla být nahrazena zřízením parku na parc. č. 82/21 a 83/4. Změna využití plochy na komerční vybavenost je v rozporu se záměry vyváženosti ploch výstavby a zeleně v obci. Pro plochy OM lze využít dlouhodobě nezastavěné pozemky v lokalitě na Stádlech, které leží ladem, resp. jsou využívány pro chov drůbeže.

Připomínka 1/5: Připomínka k vyhodnocení vlivů územního plánu Popoviček na udržitelný rozvoj území a k hlukové studii.

- V obou uvedených dokumentech je významně podhodnocen nárůst obyvatel (nárůst na 277,5 % zřejmě stávajícího stavu - metodika výpočtu zde není jednoznačná, tedy na cca 930 osob), a to v lokalitách s nově vzniklou zástavbou, především v části obce Nebřenice. Dá se tedy dále předpokládat, že z podobných údajů vycházejí i výpočty související s občanskou vybaveností a infrastrukturou, a také hustotou dopravy a ostatními negativními vlivy. Podle provedených předběžných výpočtů však lze konstatovat, že dojde k minimálně dvojnásobnému nárůstu počtu obyvatel oproti platnému ÚP, znamenalo by to, že dojde k nárůstu až na cca 5

tisíc obyvatel. - rovněž není řešen vliv narůstající dopravy v ulici Ke Kostelu na okolní zástavbu, způsobený provozem hotelu. Zde se jeví jako nutné využití vjezdu do areálu hotelu z ulice Na Stádlech, a to pro zásobování a provozní potřeby hotelu. - SEA ve svém zhodnocení předpokládá pro udržitelný rozvoj obcí přeložku silnice III/00320, což v důsledku nejasné etapizace není dále obsažené v návrhu ÚP. V tomto bodě návrh ÚP tudíž není v souladu se závěry SEA. - hluková studie se v části "výhledový stav" odvolává na Změnu č. 4 platného ÚP, která ale neodpovídá návrhu nového ÚP. Tyto všechny body považujeme za vážný rozpor s navrhovanými cíli nového Územního plánu.

Přípomínka 1/6: Přípomínka ke stanovení pořadí změn v území.

Pořadí změn v území je řešeno pouze v grafické části návrhu, a to zcela nedostatečně. Nejsou jasně stanoveny kvóty stavebního vytěžení lokality v dané etapě. Nedefinovaná etapizace umožní ve všech lokalitách realizovat zástavbu bez dalších návazností na infrastrukturu a občanskou vybavenost, dojde tak k tlaku na nekoncepční provizorní zajištění nezbytné infrastruktury pro dokončovanou obytnou zástavbu, což následně povede k dodatečným požadavkům na navýšení rozpočtu obce o tyto položky. V ÚP je proto nezbytně nutné stanovit jednoznačně podmínky zahájení jednotlivých etap ve všech lokalitách. Stejně tak i případné zařazení přeložky silnice III/00320 do dalších etap nové výstavby povede k navýšení již nyní nevyhovujících hlukových emisí (viz "Hluková studie") v obytné zástavbě podél této komunikace. Obojí považujeme za přímý rozpor s navrhovanými cíli nového Územního plánu. Zadání ÚP a zpracování návrhu ÚP bohužel zastupitelstvo obce odmítlo jakýmkoliv způsobem s občany projednávat. Předložený návrh ÚP tak vyjadřuje pouze představy některých zastupitelů. Obyvatelé obce proto očekávají, že se budou moci alespoň ve fázích projednávání na tvorbě nového územního plánu, který přímo ovlivní jejich každodenní životy v dlouhodobém časovém horizontu, podílet.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Přípomínka se částečně zohledňuje

Odůvodnění:

Přípomínka 1/1:

- Přípomínka je částečně zohledněna. Návrh souboru dopravních staveb DS 101 a DS 102 byl zrušen. DS 102 byla přesunuta do územní rezervy R1 - rezerva pro přeložku komunikace III/00320. - Plochy zemědělské mezi trasou stávající a vymezením rezervy, i na vymezené územní rezervě, jsou ponechány. - Návrh na výstavbu fotbalového hřiště u zástavby na Skalce je zrušen, jsou ponechány plochy zemědělské v nezastavěném území. - Plocha izolační zeleně mezi stávající silnicí a územní rezervou R1 je zrušena, je navržena pouze alej, stromořadí podél stávající komunikace. - Návrh stávající komunikace III. třídy je v souladu se ZÚR SK. Návrh územní rezervy je koordinován se sousedními obcemi, navazuje na ÚPO Modletice po Změně č. 10. Územní plán v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona stanovuje základní koncepci rozvoje obce, jeho účelem není určovat nebo prověřovat finanční řešení navržené koncepce. ÚP nemůže řešit financování přeložky ať již z místních, krajských nebo celorepublikových zdrojů nebo dotačních fondů jakéhokoliv druhu. Pro případ potřeby je možné změnou územního plánu změnit územní rezervu na plochu nebo koridor pro případnou přeložku silnice III. třídy. Návrh pěších a cyklistických stezek vychází ze schválených pozemkových úprav, jejich dodržení je požadováno ve vyjádření Státního pozemkového úřadu k návrhu zadání ÚP ze dne 4. 9. 2013, zn. SPU 369186/2013: K zaslanému oznámení o zahájení projednávání územního plánu Popovičky sdělujeme, že musíme a budeme trvat na využití územně plánovacích podkladů v podobě plánů společných zařízení. Návrh nového ÚP tyto pozemkové úpravy respektuje. Pěší a cyklistické stezky byly řešeny v návaznosti na okolní obce Křížkový Újezdec, Herink, Strančice a Petříkov samostatným průzkumem a následným výběrem obce potřebných napojení pěších a cyklistických tras. - Odsunutí trasy silnice o 5 až 15 m od stávající osy je velmi neekonomické, pokud je hledáno nejlacinější řešení, pak stačí protihlukové stěny a dopravní opatření na křižovatce s ul. Ke Kostelu (i možnost kruhové křižovatky).

Přípomínka 1/2:

- Přípomínka je částečně zohledněna. Rozvojová plocha BI 51 v severní části obce byla zrušena. V severní části vybíhající do volné krajiny je ponechána jako součást nezastavěného území v ploše NS - plochy smíšené nezastavěného území. Jižní část mezi stávající zástavbou je zahrnuta jako proluka do zastavěného území plochy

BI. Jižní část plochy BI byla z větší části zařazena v zastavěném území již v původním ÚPO po Změně č. 3. Zařazení jižní části do zastavěného území logicky doplňuje celistvost zástavby. - Pozemek 124/1 je ještě nevhodnější pro zástavbu, protože dále rozšiřuje zastavitelné území do volné krajiny, zasahuje do údolní nivy Chomutovického potoka resp. do vzrostlých porostů a registrovaného VKP.

Přípomínka 1/3:

- Přípomínka je částečně zohledněna. Pro plochu OM 52 je doplněna možnost výstavby školy a školky - objektů a využití pozemků sloužících pro vzdělávání a výchovu. ÚP navrhuje obnovit funkci původní MŠ, tj. využít stávající objekt a pozemek pro původní účel. Zahrnutím tohoto objektu včetně pozemku do plochy OV – občanské vybavenosti veřejné infrastruktury je zabráněno využití pro jiné funkce a účely. - V Nebřenicích je vyznačena plocha OV 52 pro ZŠ a MŠ.

Přípomínka 1/4:

- Přípomínka není zohledněna. Na pozemcích 82/21 a 83/4 k. ú. Popovičky je plocha zeleně navržena v podobném rozsahu jako v původním ÚPO po Změně č. 3 (oproti Změně č. 3 ÚPO je zezeň mírně rozšířena). - Pozemek p. č. 83/4 zůstává nadále plochou pro zezeň jako plochy smíšené nezastavěného území (VKP Chomutovického potoka a biokoridor LBK 36 dle požadavku DO ochrany přírody a krajiny). - Pozemek p. č. 82/21 byl dle platné změny č. 1 ÚPO Popovičky vyhrazen pro občanskou vybavenost – sportovní plochy, které jsou nyní navrhovány v jiných lokalitách. Změnou č. 1 byly upraveny vztahy po živelné výstavbě v oblasti Na Stádlech (původní ÚP v této oblasti byl nahrazen změnami ÚPO). Lokalita Na Stádlech je navržena pro výrobu (podobně jako to bylo navrženo v původním ÚPO po Změně č. 3).

Přípomínka 1/5:

- Přípomínka je částečně zohledněna. Dokumentace Vyhodnocení vlivů ÚP Popovičky na udržitelný rozvoj území je upravena v souladu s úpravami návrhu ÚP. Navrhovaný nárůst obyvatel je v souladu s trendem přírůstku počtu obyvatel, jak je popsáno v textu odůvodnění v kap. 10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch, v části 10.1.1. Obyvatelstvo (např. v r. 1991 - 120 obyvatel, v r. 2017 - 393 obyvatel). - Výpočet intenzity dopravy a hluku byl proveden v rámci dokumentace SEA. - Výpočty a nárůst na 5 000 obyvatel nejsou dokladovány, nelze na přípomínku odpovědět. Doprava v ulici Ke Kostelu a zásobování hotelu bylo vyhodnoceno a schváleno při územním řízení a stavebním povolení hotelu. - Změna č. 4 ÚPO byla převzata do nového ÚP beze změn kapacit, dopravy a inženýrských sítí. Jen místně byly upraveny vodní plochy a systém ÚSES a VKP.

Přípomínka 1/6:

- Etapizace je stanovena nejen v grafické části základního členění území, ale také ve výrokové – textové části, kap. 2.e, str. 94. Zde jsou stanoveny mimo pořadí změn další podmínky, např. využitelné zastavěné území předchozí etapy, podmínka vybudování přivaděče pitné vody, uvedení do provozu ČOV atp. K takto stanoveným podmínkám etapizace neměla obec, DO ani Krajský úřad přípomínky. ÚP řeší návaznost výstavby na veřejnou infrastrukturu. V textu výroku v kap. 2.e Stanovení pořadí změn v území je uvedeno: "Součástí každé etapy musí být dokončení všech komunikací, inženýrských sítí, úpravy ploch zeleně a veřejných prostranství."Zadání bylo vyvěšeno a projednáno v souladu se stavebním zákonem a správním řádem. Každý měl možnost podat přípomínku. Ke společnému jednání měl každý možnost podat přípomínku. Veřejnost má v souladu s legislativou (§ 47 až § 53 stavebního zákona) možnost do projednávání vstupovat formou přípomínek a námitek a tím se podílet na tvorbě nového ÚP. Všechny přípomínky a námítky jsou projednávány a řešeny v souladu s § 51 odst. 1 a § 53 odst. 1 stavebního zákona.

Přípomínka č. 2	Autor přípomínky	Pozemek dotčený přípomínkou
č. 2	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje	Obecná přípomínka
č. ev.	11906	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	16.2.2015	

Obsah připomínky

Text připomínky:

Upozorňujeme, že případná požadovaná opatření ke snížení negativních vlivů dopravy u obytné zástavby v bezprostřední blízkosti silničního tělesa nebudou hrazena z prostředků správce silniční sítě!

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Připomínka je zohledněna

Odůvodnění:

Do textu je doplněno, že případná požadovaná opatření ke snížení negativních vlivů dopravy u obytné zástavby v bezprostřední blízkosti silničního tělesa nebudou hrazena z prostředků správce silniční sítě.

Připomínka č. 3	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 3	Povodí Vltavy, státní podnik	Obecná připomínka
č. ev.	22038	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	24. 3. 2015	

Obsah připomínky

Text připomínky:

Podél koryt vodních toků bude zachováno volné, nezastavěné pásmo o šíři 6 m od břehové čáry na obě strany (§ 49 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.), pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryt VT, ve kterém nebudou umístovány žádné nové stavby.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Připomínka je zohledněna

Odůvodnění:

Požadavek je uveden v textu na začátku kapitoly 1.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, bod 4): "Při realizaci záměrů v blízkosti vodních toků musí zůstat vždy volný neoplocený pruh šířky 6 m, u významných vodních toků 8 m. Oplocení nových zastavitelných ploch musí být umístěno vždy minimálně 6 m nebo 8 m od břehové čáry vodního toku nebo nádrže, nikdy nesmí být vodní toky ani nádrže přeplocovány." Dále je tento požadavek uveden v kap. 1.e) v části Opatření proto povodním a živelným pohromám na str. 43.