

ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNA č. 4 UPO POPOVIČKY

ODŮVODNĚNÍ
změny č. 4 UPO obce Popovičky

Obsah:

ÚVOD	4
1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 4 UPO POPOVIČKY	5
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	6
2.1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ČR 2008.....	6
2.2. Územně plánovací dokumentace kraje.....	7
2.3. Širší vztahy.....	12
2.4. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.....	13
2.5. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	14
2.6. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	14
2.7. Vyhodnocení účelného zastavění území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch	14
2.7.1. Vývoj území v období 1989 – 2009.....	14
2.7.2. Vývoj částí obce.....	16
2.7.3. Rozvoj území a změna č. 4 UPO Popovičky	18
2.7.4. Závěr	20
3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	20
4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ZMĚNY č. 4 UPO	21
4.1. Hranice zastavěného území.....	21
4.2. Koncepce rozvoje území.....	21
4.2.1. Stávající stavb	21
4.2.2. Celková koncepce rozvoje území.....	22
4.2.3. Urbanistická koncepce	24
4.2.4. Plochy dle způsobu využití a významu.....	26
4.2.5. Veřejně prospěšné stavby a opatření pro změnu č. 4 UPO.....	27
4.3. Koncepce rozvoje veřejné infrastruktury	27
4.3.1. Zásobování pitnou vodou.....	27
4.3.2. Zásobování závlahovou vodou.....	33
4.3.3. Odkanalizování území a čištění odpadních vod.....	34
4.3.4. Zásobování el. energií	37
4.3.5. Telekomunikační rozvody a datové sítě.....	41
4.3.6. Zásobování zemním plynem	42
4.3.7. Dopavní infrastruktura	45
4.3.8. Občanská vybavenost charakteru veřejné vybavenosti.....	50
4.3.9. Nakládání s odpady	50
4.4. Koncepce uspořádání krajiny	51
4.4.1. Územní systém ekologické stability v části dotčené změnou č. 4 UPO ..	51

4.4.2.	Významné krajinné prvky	53
4.4.3.	Náhradní výsadby.....	57
4.4.4.	Vodní toky a nádrže	58
4.5.	Ochrana hodnot území	59
4.5.1.	Ochrana historických a architektonických hodnot.....	59
4.5.2.	Ochrana přírodních hodnot	60
4.5.3.	Ostatní limity využití území pro územní změny č. 4 ÚPO	61
4.5.4.	Civilní a požární ochrana na území změny č. 4 ÚPO	63
4.5.5.	Dobývání nerostů	65
5.	VYHODNOCENÍ VLIVU ZMĚNY č. 4 ÚPO NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	65
5.1./A	Vyhodnocení vlivů změny č. 4 ÚPO Popovičky na životní prostředí (SEA) – samostatná příloha	65
5.2./B	Vyhodnocení vlivů změny č. 4 ÚPO Popovičky na území Natura 2000 – nebylo požadováno	65
5.3./C	Vyhodnocení vlivů změny č. 4 ÚPO Popovičky na stav a vývoj území podle vybraných sledovaných jevů obsažených v ÚAP	65
5.4./D	Předpokládané vlivy na výsledky analýzy silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území	91
5.5./E	Vyhodnocení přínosu změny č. 4 ÚPO Popovičky k naplnění priorit územního plánování; popis míry a způsobu naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, jež byly schváleny v zásadách územního rozvoje.....	112
5.6./F	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí.....	113
6.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZPF A PUPFL	118
6.1.	Zemědělský půdní fond.....	118
6.1.1.	Přírodní podmínky pro ZPF	118
6.1.2.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	119
6.1.3.	Investice v půdě.....	123
6.2.	Pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	124
7.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	156

ODŮVODNĚNÍ

ÚVOD

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Identifikační údaje obce

Kraj	:	Středočeský
Okres	:	Praha – východ
Obec s rozšířenou působností	:	Říčany
Stavební úřad	:	Říčany
Obec	:	Popovičky
Katastrální území	:	Chomutovice u Dobřejovic
Základní územní jednotka (ZÚJ)	:	599 221
Výměra katastrálního území	:	519 ha
Výměra změny č. 4 ÚPO	:	204 ha

Údaje o ÚPD schválené do konce roku 2009

- Územní plán obce Popovičky schválený a vydaný obcí Popovičky dne 11.6.2002
- Změna č. 1 ÚP obce Popovičky schválená
- Změna č. 2 ÚP obce Popovičky schválená
- Změna č. 3 ÚP obce Popovičky schválená
- Zadání změny č. 4 ÚP obce Popovičky schválené zastupitelstvem obce dne 4.10.2010 usnesením č. 223

Změny ÚP č. 1, 2, 3 se týkají sídel Popovičky a Chomutovice včetně jejich okolí, ale nesouvisí s územím změny č. 4 ÚPO.

Právní předpisy v oblasti územního plánování platné v době zpracování

Právní předpisy upravující oblast územně plánovací: zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zněním znění pozdějších předpisů, vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Způsob provedení

Základní podklady

- Územní plán obce Popovičky z roku 2002
- Zadání změny č. 4 ÚPO Popovičky
- Politika územního rozvoje ČR 2008
- UAP Středočeského kraje
- ZÚR Středočeského kraje
- Aktualizované UAP ORP Říčany 2010 (podklad vznikl až po schválení zadání)
- Aktualizované Významné krajinné prvky 2010 (podklad vznikl až po schválení zadání)

- Doplňující průzkumy a rozborů
- Podklady od správců inženýrských sítí a komunikací, konzultace návrhu s nimi
- Katastrální mapy v měřítku 1 : 2 880, 1 : 5 000 a 1 : 25 000 z r. 2010
- Vydaná územní rozhodnutí, stavební povolení, povolení kácení

Digitální zpracování aktualizace územního plánu

Územní plán je zpracován digitálním způsobem, v programu AUTOCAD 2011 ve formátu .dwg, textové části v programu Word ve formátu .doc.

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 4 ÚPO POPOVIČKY

Zastupitelstvo obce Popovičky schválilo dne 7. 4. 2010 svým usnesením pořízení změny č. 4 ÚPO Popovičky. Žádost o pořízení změny č. 4 byla doručena Městskému úřadu v Říčanech, odboru územního plánování a regionálního rozvoje dne 13. 5. 2010.

Dne 30. 6. 2010 pod č. ev. 49591/2010 bylo zahájeno projednávání návrhu zadání změny podle ust. § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Na základě uplatněných požadavků od dotčených orgánů a připomínek občanů upravil pořizovatel návrh zadání a předložil jej zastupitelstvu ke schválení. Zadání změny č. 4 územního plánu obce Popovičky bylo schváleno usnesením č. 223 ze dne 4. 10. 2010.

Na základě schváleného zadání zajistil pořizovatel zpracování návrhu změny č. 4 ÚPO.

Podle ust. § 50 stavebního zákona bylo pořizovatelem oznámeno společné jednání o návrhu změny č. 4 územního plánu obce Popovičky, které se konalo dne 14. 7. 2011. Toto jednání bylo oznámeno dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci, pro kterou je změna územního plánu pořizována jednotlivě pod č. ev. 47186/2011.

Dne 1. 3. 2012 obdržel pořizovatel pod č.j. 035240/2012/KUSK souhlasné stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, ve kterém Krajský úřad sděluje, že návrh změny č. 4 územního plánu Popovičky posoudil podle ust. § 51 stavebního zákona a je možné tento návrh projednat ve smyslu §§ 52 až 54 stavebního zákona.

Návrh změny č. 4 ÚPO Popovičky byl upraven v souladu se stanovisky dotčených orgánů a pod č. j. 135291/2012 a veřejnou vyhláškou oznámen termín konání veřejného projednání návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky, jehož součástí bylo i veřejné projednání Vyhodnocení vlivů změny č. 4 ÚPO Popovičky na životní prostředí (SEA).

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byly provedeny drobné úpravy textové části návrhu změny č. 4.

Pořizovatel předložil návrh na vydání změny č. 4 ÚPO Popovičky zastupitelstvu obce Popovičky podle ust. § 54 odst. 1 stavebního zákona.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Změna č. 4 ÚP obce Popovičky se týká jen části správního území k.ú. Chomutovice. Obec Popovičky patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Říčany (bývalý okres Praha – východ) a do Středočeského kraje.

2.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR 2008

Dotčený prostor – správní území ORP Říčany (bez východní části) je součástí rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha. Území je ovlivněno rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají i mezinárodní charakter.

Pro rozvojovou oblast Praha OB1 má územní plánování umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury, vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu formou potřebných změn v území.

Změna č. 4 UPO Popovičky je v souladu s tímto dokumentem, zejména s těmito prioritami (uvedeny jen vybrané části):

- (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. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.
- (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.
- (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).
- (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. 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.
- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

2.2. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE KRAJE

Dne 19.1.2012 byly vydány Zásady územního rozvoje Středočeského kraje s nabytím právní platnosti 7.2.2012.

Ze ZÚR Středočeského kraje vyplývají pro správní území Popovičky tyto zásady a návaznosti na rozvoj kraje:

2.2.1. Rozvojová oblast OB 1 dle ZÚR Středočeského kraje

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

- a) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields

V území obce je brownfields již využito z 80 % (bývalý areál JZD mezi Popovičkami a Nebřenicemi) pro nerušící výrobu, služby a sklady.

- b) pro tento rozvoj sledovat zejména strategické zóny připravované Středočeským krajem např. Milovice

- c) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou

Dopravní napojení bydlení na hl. m. Prahu a okolí je třemi různými druhy dopravy:

- *rozvoj řešeného území Nebřenic je výhodně napojen komunikací III/00320 na komunikaci II/101 Jesenice – Říčany a přes ni pak na dálnici D1 a rychlostní komunikaci R1 – Pražský okruh i na dálnici D5*

- *v území funguje autobusová linka integrovaného dopravního systému Velké Popovice – Opatov (Metro „C“)*

- *nově je v současnosti navrhována autobusová linka Nebřenice – Světice (event. Strančice) pro napojení na železniční příměstskou dopravu hl. m. Prahy s koncovou zastávkou v centru*

- *cyklistická stezka č. 0028 Popovičky – Petříkov je plně zachována, stejně jako cyklotrasa č. 0065 Nebřenice – Strančice; nově je navržena ve změně č. 4 ÚPO cyklotrasa Popovičky – Chomutovice – Nebřenice – Křížkový Újezdec – Kamenice a bude navržena cyklotrasa jako propojení cyklotrasy č. 0028 a cyklotrasy Popovičky – Kř. Újezdec – Kamenice z centra obce Nebřenice kolem Zámku Nebřenice a s napojením severně od Ovčár.*

- d) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí

- *rozvoj bydlení v Chomutovicích a Popovičkách naplnil za posledních 7 let navrhované lokality na 40 – 70 % dle provedené výstavby (není znám počet vydaných územních a stavebních povolení na zbývající části ploch); lokalita U Mlýna je zastavěna na 100 %*

- *navrhovaný rozvoj Nebřenic je navržen na plochách, které byly již schváleny platným ÚPO Popovičky včetně volnočasového areálu, golfu a využití zámku; změna č. 4 upřesňuje jednotlivé lokality, podmínky využití území a regulativy zástavby*

- změna č. 4 nesleduje pouze rozvoj bydlení, ale komplexní rozvoj zástavby včetně občanské vybavenosti, rekreace a sportu, dopravy a techn. sítí
- e) vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek
- pro kongresovou turistiku a rozvoj cestovního ruchu je využít památkově chráněný areál Zámku Nebřenice, který je vyžit i jako kongresové centrum s hotelem
 - pro rozvoj cestovního ruchu je navržen volnočasový areál s golfovým hřištěm a hotelem
- f) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy
- západně od stávajícího zámku je navržen volnočasový areál s wellness centrem, hřišti pro míčové hry, tenisem
 - územím prochází nadále 2 cykloturistické trasy a stezka pro rekreační jízdu na koních; je navržena nová trasa Popovičky – Nebřenice – Křížkový Újezdec - Kamenice
- g) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst
- prostupnost krajiny zůstává beze změn, všechny stávající komunikace, cesty a stezky jsou zachovány
 - volnočasový areál a golf nebudou oploceny
- h) koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti
- změna č. 4 ÚPO navazuje na postupný rozvoj správního území Popoviček v rámci rozvojové oblasti OB 1 rozvojem bydlení, občanské vybavenosti a ploch hromadné rekreace a sportu
 - změna č. 4 ÚPO zlepšuje možnosti využití území kolem hl. m. Prahy pro rekreaci jejich obyvatel
 - využití areálu Nebřenic je v souladu s ÚP hl. m. Prahy – zvyšovat nejen cestovní ruch, ale hlavně ekonomicky výhodnou pobytovou a kongresovou turistiku
- i) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- kulturní hodnoty tj. zapsané kulturní památky – Zámek Nebřenice (ev. č. 2145), kaple s hrobkou rodiny Schüttelsbergů (ev. č. 4127) včetně sochy sv. Jana Nepomuckého (ev. č. 2146) jsou plně respektovány
 - přírodní hodnoty území jsou ve formě ÚSES, VKP, lesů a vodních prvků zachovány; pokud jsou navrženy zásahy do lesů z důvodu golfového hřiště, jsou také navrženy kompenzace náhradní výsadbou; stávající vodní plochy a toky zůstanou zachovány bez využití pro retenční účely, do nivních ploch je zasahováno jen pro stavbu ČOV
 - bude obnoven původní rybník pod zámkem Nebřenice
 - nově jsou navrženy retenční nádrže pro závlahové vody hřiště; vody z retenčních nádrží, dešťové vody a vyčištěná voda z nové ČOV budou rozvedeny závlahovým systémem a tím se zvýší retence vod v území s kladným vlivem na spodní vody
- j) 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 rámci nové zástavby dojde k záboru ZPF III. a IV. třídy ochrany, ale ty již byly v podstatě všechny schváleny v platném ÚPO
- změna č. 4 ÚPO navrhuje minimalizaci záboru ZPF použitím zástavby v obytných domech místo pouze soliterních RD, zároveň jsou zvýšeny plochy veřejné zeleně v zástavbě
- krajinný ráz bude zachován a doplněn novými křovinatými porosty a zatravněním části orné půdy; pouze minimální části hrací plochy golfu (jamkoviště, bunkery, odpaliště) budou mít charakter intenzivně a uměle udržované plochy; doplněna je výsadba alejí a doprovodné zeleně
- zvýšením ploch s trvalým travním porostem a doplněním doprovodné zeleně bude také zvýšena ekologická stabilita území

2.2.2. ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) zpřesnit koridory dopravy, vymezení v ZÚR

Netýká se řešeného území změny č. 4 ÚPO Popovičky.

- b) vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť

Změna č. 4 ÚPO zachovává původní návrh přeložky komunikace III/00320 (dle původního ÚP VÚC Praha), protože trasa této silnice je ve stávající zástavbě Nebřenic neodpovídajícího profilu a dopravně nebezpečná. Přeložená komunikace III/00320 bude sloužit zároveň dopravě všech okolních obcí využívající napojení na komunikaci II/101 Říčany – Jesenice, dálnici D1 a Pražský okruh – rychlostní komunikace R1.

- c) 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

- *změna č. 4 ÚPO Popovičky vychází a potvrzuje potřebu zastavitelných ploch dle platného ÚPO a změn č. 1 – 3 ÚPO; jedná se hlavně o změny systému zástavby, definování lokalit a úpravu podmínek využití území, nejedná se v zásadě o zábor nových ploch ZPF*
- *součástí změny č. 4 ÚPO je úprava funkčního využití dříve stanovených ploch o občanskou zástavbu obecní a komerční infrastruktury, ploch hromadné rekreace a ÚSES dle upřesněných podkladů orgánů ochrany přírody a krajiny*
- *v souvislosti s novou zástavbou v Nebřenicích jsou navrženy nové inženýrské sítě – pitná voda a zemní plyn, posílení datových a telefonních rozvodů; tyto nové kapacity nejsou pouze pro oblast změny č. 4, ale mohou zároveň sanovat zvýšení spotřeb v Popovičkách a Chomutovicích, kde tyto kapacity chybí (pitná voda, zemní plyn, elektřina, datové a tel. sítě)*
- *dopravní obslužnost území je velmi dobrá; obyvatelé využívají hlavně automobilovou a autobusovou dopravu, navrženo je napojení přes autobusovou dopravu na železniční zastávky Světice, event. Stránčice a dále integrovanou příměstskou železniční dopravou do centra Prahy*
- *limity území a ochrana krajiny vychází opět ze schváleného ÚPO; jsou zachovány všechny prvky ochrany krajiny (ÚSES, VKP, vodní toky a plochy, lesy); pokud je do PUPFL zasahováno, jsou navržena kompenzační opatření ve větším rozsahu než zásah*

do stávajících lesních porostů trvalým zatravněním ploch nepříliš využívaného ZPF, doplněním křovinatých porostů, alejí a doprovodné zeleně dojde ke zvýšení stupně ekologické stability; tím je i obnova rybníku pod zámek Nebřenice a doplnění retenčních ploch dešťových vod a vyčištěných vod z ČOV (podpora zasakování vod na místě v rámci závlahového systému)

2.2.3. Vymezení cílových charakteristik krajiny dle ZÚR Středočeského kraje

Řešené území spadá do typu krajiny U (U 20) – krajina příměstská (celé správní území Popovičky).

ZÚR vymezují krajinu příměstskou v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

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

Změna č. 4 ÚPO splňuje svým polyfunkčním řešením území tuto charakteristiku. Nová zástavba je navržena jako obytná s občanským vybavením obecní a komerční infrastruktury, plochami hromadné rekreace a sportu, potřebným dopravním napojením a doplněnou inženýrskou infrastrukturou. V zastavitelném území převládá zástavba příměstského a městského charakteru (včetně obytných domů s vyhrazeným přízemím pro občanskou vybavenost). Část území je sice dotčena civilizačními jevy (nová zástavba, přeložka III/00320, hromadná rekreace), ale zároveň jsou navržena opatření pro zachování krajinného rázu a ekologické stability území. Všechny plochy ÚSES, VKP, lesů a vodních toků jsou zachovány, pro zvýšení stupně ekologické stability nezastavitelných ploch dojde k trvalému zatravnění ZPF, jsou navrženy nové doplňkové porosty a lesy, aleje, obnovení zámeckého rybníku atp.

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
 - *Pro krátkodobou rekreaci je navrženo v území změny č. 4 území volnočasových aktivit, které se skládá z objektu wellness s tělocvičnou, hřišť pro míčové hry a tenis a golfového hřiště. Tyto plochy a zařízení budou sloužit jak místním občanům, tak obyvatelům Prahy. Součástí areálu je golfové hřiště a škola, kde se počítá i s mezinárodní klientelou.*
 - *Řešeným územím prochází dvě cyklistické trasy, navržena je třetí trasa, zůstává zachována stezka pro rekreační jízdu na koních*
 - *Všechny tyto aktivity jsou navrženy tak, že zůstává stávající prostupnost pro nemotorovou dopravu zachována. Volnočasový areál, plochy golfu ani Zámek Nebřenice s parkem nebudou oploceny, budou trvale veřejně přístupné, ve směru východ – západ bude územím procházet nově navržená cyklotrasa propojující cyklotrasu č. 0028 s cyklotrasou Popovičky – Kř. Újezdec - Kamenice.*

2.2.4. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Změna č. 4 ÚPO Popovičky splňuje zároveň i priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (dále jsou uvedeny vybrané priority, které se uplatňují v řešeném území).

- Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském vývoji 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.
- 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 vztahů 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 zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny
 - e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů
- 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 včetně 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, zejména v oblastech:
 - poznávací a kongresové turistiky
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech
 - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce
 - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha

- d) 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
- e) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území
- f) 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

2.2.5. Ostatní podmínky ZÚR Středočeského kraje

ZÚR Středočeského kraje nestanoví žádné rozvojové osy ani rozvojové oblasti krajského významu nebo specifické oblasti krajského významu v řešeném území.

ZÚR Středočeského kraje neuplatňuje na řešeném území žádné veřejně prospěšné stavby nebo opatření, ani žádné asanace.

2.2.6. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí (SEA)

Změna č. 4 ÚPO Popovičky byla vyhodnocena podle § 10i zákona č. 100/2001 o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů. K vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí (SEA) vydal Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství souhlasné stanovisko dne 4.8.2011 pod č. j. 158771/2011/KUSK.

2.3. ŠIRŠÍ VZTAHY

Správní území Popovičky je navázáno komunikací III/00320 na dálnici D1 a rychlostní okruh R1 kolem Prahy. Zároveň je navázán autobusovou dopravou na Prahu (linka Opatov – Velké Popovice).

Vztahy na nejbližší okolní obce (Kamenice, Velké Popovice) oslabují mimo Říčany, kde Městský úřad Říčany plní funkci obce s rozšířenou působností.

Trvale se zvyšují vazby na Prahu z hlediska vyjížděky za prací, i když se v Popovičkách a Chomutovicích podařilo naplnit cca z 80 % výrobní zónu. Samozřejmě je Praha také správním centrem kraje, centrem občanské vybavenosti včetně školství, kultury, zdravotnictví i sportu.

Popovičky patří do nejintenzivněji urbanizovaného prostoru ČR kolem hl. m. Prahy. Zároveň je to území s velkým ekonomickým potenciálem. Nebřenice (tj. území změny č. 4), jako část k.ú. Chomutovice, mají však svým přírodním a krajinným prostředím, ekologickou stabilitou a volnými plochami mnohem lepší předpoklady k rozvoji, zvláště když bude část území využita pro rekreaci a sport. Předpokládá se hlavně rozvoj bydlení.

Územím prochází lokální ÚSES tvořený několika lesními plochami a přírodními porosty, doplněný dalšími významnými krajinnými prvky. Systém zeleně navazuje hlavně na lesy v Křížkovém Újezdci a biokoridorem na Chomutovickém potoce navazuje na Chomutovice a Popovičky.

2.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č. 4 UPO Popovičky vychází hlavně z rozvoje příměstského regionu hl. m. Prahy jak je zakotven v PÚR 2008, ZÚR Středočeského kraje a aktualizovaných UAP ORP Říčany 2010. Ve všech těchto dokumentech je území Popoviček zařazeno k nejvíce rozvíjejícím se oblastem Prahy. V souladu s tím je navržena v Nebřenicích hlavně obytná zástavba, která umožňuje umístit potřebnou občanskou vybavenost včetně správy území, školství, zdravotnictví a dalších komerčních aktivit. Zároveň je rozvíjen cestovní ruch ve formě využití památkově chráněného zámku jako hotelu a event. konferenčního centra, případně menšího hotelu nebo penzionu v zástavbě.

Pěkné přírodní prostředí umožňuje umístit do Nebřenic a okolí mezinárodní hřiště golfu, golfový klub a další sportovní aktivity ve formě welnes centra, venkovních hřišť, malé sportovní haly – tělocvičny, cyklistické stezky atp.

Spojení obytné a občanské výstavby se sportovními plochami na mezinárodní úrovni a přírodním prostředí může zároveň generovat zajímavý počet pracovních míst. Je však nutné realizovat přeložku komunikace III/00320. Přesto zůstane výjezd za prací do Prahy, event. okolí vysoko přes 40 % práceschopných obyvatel.

Ve veřejném zájmu jsou mimo přeložky komunikace navrženy plochy pro ČOV, inženýrské sítě a stavby na nich, komunikace, ale i nové plochy lesů, jejichž výsadba je navržena náhradou za upravené plochy lesů pro golfové hřiště.

Na území se nenachází přestavbové plochy, nejsou navrhovány plochy rezerv.

Koncepce zástavby byla změněna vzhledem k přeložce komunikace III/00320.

Obytné plochy jsou umístěny v návaznosti na stávající zástavbu Nebřenic ve formě centra (plochy obytné a komerční 4/3a) a obytné smíšené (4/2a, 4/2b, 4/2c a 4/4). Za přeložkou komunikace pokračuje centrum plochou 4/3b a plochy obytné smíšené 4/2d včetně golfové školy (4/2d). V souladu s krajinným rázem byla zrušena zástavba rekreační hromadné rekreace na jižním okraji katastru a na vrcholu kopce západně od zámku. Byly doplněny plochy obytné čisté níže ve svahu (5/3).

Plochy občanského vybavení a další plochy komerční jsou součástí ploch centra a mohou být umístěny v plochách obytné smíšené zástavby.

Nezastavěném území stabilizované tvoří lesy, louky na severu území změny č. 4, břehové porosty podél Chomutovického potoka a VKP. Tím jsou zachovány hlavní přírodní hodnoty a zásadně se nemění krajinný ráz. Pro golfové hřiště jsou využity hlavně méně kvalitní pole a jen z malé části plochy lesů, kde kácení je nahrazeno dvojnásobnou novou výsadbou.

ÚP byl dohodnut s dotčenými orgány, byly zapracovány jejich požadavky na ochranu veřejných zájmů vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Všem funkčním plochám jsou určena pravidla pro uspořádání území, vymezující hlavní, přípustné a nepřípustné využití. Tam, kde je to účelné, jsou určena pravidla prostorového uspořádání tak, aby byly ochráněny hodnoty území a zájmy kvalitního bydlení nebo ochrany přírody atp.

Změna č. 4 UPO Popovičky je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

2.5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 4 ÚPO Popovičky byla zpracována a projednána v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) v platném znění, vyhláškou 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a zákonem 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

2.6. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Tato změna ÚPO je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. V průběhu projednávání této změny nedošlo k rozporu.

K veřejnému projednání návrhu ÚP dle § 52 SZ byla předložena upravená dokumentace, který byla v souladu se všemi stanovisky a požadavky dotčených orgánů.

2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO ZASTAVĚNÍ ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH

2.7.1. Vývoj území v období 1989 - 2009

Území Popoviček prochází údobím velkého rozvoje po r. 1990. Jeho výhodná poloha u dálnice D1 způsobila velký rozvoj v rámci deglomeračního procesu Prahy a migrace obyvatel směrem za prací a dobrými životními podmínkami blízko Prahy, která je využívána jako zdroj práce, vyšší občanské vybavenosti, kultury, školství, zdravotní péče i možnosti sportu.

Ze statistických údajů vyplývá nárůst obyvatel v letech 1989 – 2009 ve Středočeském kraji o 38 %, což se projevilo také nárůstem obyvatel v okrese Praha – východ o 32,3 % (2. největší nárůst z okresů kraje).

Narůstající tlak na možnost bydlení byl v území Popoviček zachycen v roce 2000 a proto byl vydán Územní plán obce Popovičky v r. 2002.

Historický vývoj obyvatel v letech 1869 – 1991:

Popovičky	1869	1900	1930	1950	1961	1970	1980
Počet obyvatel	279	270	334	204	193	161	144

Nárůst počtu obyvatel od r. 1991 do r. 2009:

	<i>Popovičky</i>	<i>Okres Praha východ</i>
1991	118	101 662
1992	112	101 696
1993	111	101 629
1994	112	101 494
1995	106	101 435
1996	110	101 308
1997	115	101 494
1998	128	102 083
1999	138	102 730
2000	147	103 917
2001	160	106 292
2002	164	108 025
2003	188	109 868
2004	200	113 091
2005	218	117 107
2006	246	121 085
2007	266	127 041
2008	271	135 684
2009	296	141 216

- Nárůst obyvatel byl v letech 1991 – 2009 v Popovičkách na 250 % původního počtu obyvatel.
- Nárůst v okrese Praha východ byl v letech 1991 – 2009 na 138 % původního počtu obyvatel.
- Nárůst se v obou případech zrychluje po r. 2000, tzn. po zlepšení hospodářských podmínek ve státě a navazuje na rozvoj Prahy a okolí.
- Zároveň toto území okresu Praha východ patří k hospodářsky velmi silným s trvale nejnižší nezaměstnaností v celé ČR hned po Praze.
- V obci došlo k nárůstu obyvatel hlavně samozřejmě imigrací, která sice způsobila mírné zvýšení průměrného věku, ale zároveň se zcela obrátil poměr nejmladších a nejstarších obyvatel.

<i>obyvatelé ve věku</i>	<i>1989</i>		<i>2009</i>	
	<i>počet</i>	<i>%</i>	<i>počet</i>	<i>%</i>
0 – 14 let	20	15,8	65	22,0
65 a více let	37	30,8	26	8,8
Index stáří	54		250	

Index stáří nad hodnotu 100 svědčí o příznivém vývoji počtu obyvatel. Zde je tato hodnota 2,5 krát překročena a svědčí o dalším možném nárůstu obyvatel v čase. Do obce se stěhuje mnoho rodin v produktivním věku s dětmi.

V obci došlo nejen k rozvoji obytné zástavby a s tím spojeným rozvojem inženýrských sítí (voda, zemní plyn, kanalizace, ČOV), ale i k velmi příznivému rozvoji podnikatelských aktivit ve formě malých a středních firem, které využily bývalý zemědělský areál a přilehlé plochy. V obci tedy dochází i ke vzniku nových pracovních míst a občané nejsou zcela závislí na vyjížděce za prací do Prahy.

2.7.2. Vývoj částí obce

2.7.2.1. POPOVIČKY A CHOMUTOVICE

Území je nutné rozdělit na dvě oblasti. Severní část původních historických osad Popovičky a Chomutovice, které prošly běžným historickým vývojem včetně útlumu rozvoje po druhé světové válce, odchodu části obyvatelstva do Prahy a do atraktivnějších oblastí. Rozvoj byl úplně zastaven v 60. a 70. letech vlivem systému střediskových obcí (zde Dobřejovice), které byly ekonomicky a správně preferovány. Po r. 1990 byly objeveny všechny výhody obcí v blízkosti Prahy s dobrou návazností na nadřazený komunikační systém a obě části obce zažily velký rozvoj.

Obytná zástavba

Zastavitelné plochy pro bydlení vymezené v ÚP z.r. 2002 pro části obce Popovičky a Chomutovice:

a) Katastrální území Popovičky

<i>č. lokality</i>	<i>název</i>	<i>ha</i>	<i>stav zastavění</i>
1 / 2	Západní strana Popoviček	1,65	40 %
1 / 3	Za stodolou	4,50	35 %
1 / 4	U mlýna	1,00	zcela zastavěna
	Celkem	7,15	

b) Katastrální území Chomutovice

<i>č. lokality</i>	<i>název</i>	<i>ha</i>	<i>stav zastavění</i>
2 / 2	Jižní strana Chomutovic	1,20	40 %
2 / 3	Západní strana Chomutovic	1,70	30 %
2 / 4	Petrovy vrchy	2,20	20 %
3 / 3	Na Stádlech	3,60	75 %
	Celkem	8,70	

Z uvedeného průzkumu zastavěnosti ploch pro bydlení vyplývá, že při započtení dalších vydaných stavebních povolení je za 8 let od vydání územního plánu vyčerpáno více než 50 % ploch určených k bydlení.

Pokud vezmeme nárůst počtu obyvatel za stejné období tj. 147 obyvatel a budeme uvažovat obložnost bytové jednotky cca 2,8 obyvatel, vychází potřeba ploch pro bydlení (1000 m² na 1 RD) na cca 6,90 ha. Připočteme-li opět vydaná stavební povolení (tj. zatím nebydlící občané) dojdeme opět k využití ploch navržených v ÚP na cca 50 % za 8 let. Okres Praha východ je od r. 2004 druhým okresem kraje (po okrese Praha západ) v intenzitě bytové výstavby a v počtu vydaných stavebních oblastí. Tím patří mezi nejrozvojovější okresy ČR ve stavebnictví.

Poznámka: Počet obyvatel se zvyšoval pouze v části Popovičky a Chomutovice, v Nebřenicích přibyly za tu dobu cca 3 – 4 obyvatelé.

Výroba a služby

Dalším dokladem rozvoje území je využití areálu bývalého JZD a přilehlých ploch pro provoz malých a středních firem. V ÚP bylo pro tuto funkci navrženo a schváleno celkem 4,50 ha. Tato plocha je dnes využita minimálně na 80 % - všechny aktivity vznikly v posledních 8 letech !!!

Obyvatelstvo je ekonomicky a hospodářsky velice aktivní, v obci je registrováno dle formy podnikání 11 právnických osob a 74 fyzických osob.

2.7.2.2. NEBŘENICE

Osada Nebřenice nevznikla jako zemědělské sídlo, ale jako doprovodná zástavba samostatného statku, který byl přestavěn na zámeček s parkem. Původní osada se skládala pouze z několika staveb obyvatel, který pracovali na statku a zámku. Protože velkou část území vlastnil pouze jeden majitel, který území také zpravoval a využíval, nedošlo k rozvoji zástavby. Zároveň to mělo velký přínos z hlediska zachování krajinného rázu, protože zde zůstaly lesní porosty, louky, vodní nádrže, porosty podél potoků i v krajině. Zemědělská činnost ani po r. 1948 nezasáhla razantně území vzhledem k morfologii terénu a dostatku vhodnějších ploch zemědělského půdního fondu v okolí. Z hlediska pozdějšího využívání území řízeného ze střediskové obce a okresu to bylo okrajové území bez ekonomického využití.

Největší počet obyvatel byl v části Nebřenice v r. 1930 – 81 obyvatel, nejnižší počet v roce 1991 – 11 obyvatel.

Nevýhodou území je těžba stavebního kamene a drcení na štěrk v lomu Chomutovice. To na jednu stranu snižuje možnosti a rozsah využití území, na druhou stranu je to pro obec výhodná ekonomická aktivita poskytující pracovní příležitosti v místě bydliště.

2.7.3. Rozvoj území a změna č. 4 UPO Popovičky

Z výše uvedených požadavků jasně vyplývá, že vzhledem ke stanovení priorit a významu území nelze při vyhodnocení účelného zastavění a potřeb zastavitelných ploch vycházet pouze z místních podmínek, ale je nutné vycházet z ÚAP ORP Říčany a ÚAP Středočeského kraje, přitom prioritou je plnění požadavků dle určení území jako Rozvojové oblasti OB 1 – Politika územního rozvoje ČR 2008.

Změna č. 4 UPO Popovičky vychází z těchto hlavních zásad:

- 1) Oblast území částí Popovičky a Chomutovice má ještě plochy pro rozvoj obytné a občanské zástavby. Nelze však neustále zvětšovat území těchto obcí a naplnit předpokládaný rozvojový potenciál území pouze v této části území. Z hlediska urbanistického, krajinnotvorného ale i společenského by došlo k neúnosnému rozšíření. Rozvoj částí obce Chomutovice a Popovičky je ale dostatečně zajištěn vzhledem k původně uvažované platnosti územního plánu do r. 2017 až 2020 a při využití zastavitelných ploch na cca 50 % až 60 % v roce 2010.
- 2) Výhodou dosavadního rozvoje území je souběžný rozvoj obytné zástavby a zástavby ploch nerušící výroby a služeb. Při zachování rezerv v oblasti Popoviček a Chomutovic pro občanskou výstavbu a sport se jeví zatím vývoj území alespoň částečně vyvážený.
- 3) Jedním z hlavních důvodů změny č. 4 ÚP je přehodnocení rozvojového potenciálu území v rámci Politiky územního rozvoje ČR 2008 a návazně v územní dokumentaci na úrovni Středočeského kraje a ORP Říčany. Území musí být připraveno na další tlak na obytnou výstavbu, nesmí však vzniknout monofunkční využití pouze pro obytnou zástavbu rodinnými domy. Při vzniku nové obytné zástavby budou splněny podmínky z územní dokumentace vyšších celků:
 - bydlení v lepším životním prostředí v hodnotném krajinném prostředí
 - možnost realizovat plnohodnotný celek z hlediska architektury včetně veřejných ploch a návaznosti na stávající zástavbu
 - soustředěním zástavby a využitím území částečně pro obytné domy zůstane zachováno dostatek ploch pro rekreaci a sport, zemědělskou a lesní výrobu
 - součástí zástavby je chybějící občanská vybavenost v Popovičkách a Chomutovicích včetně školství, zdravotnictví a správy území; tuto občanskou vybavenost využijí i okolní obce, kde také velmi chybí
 - součástí změny je doplnění sportovních a rekreačních ploch, které chybí v Popovičkách a Chomutovicích, ale zároveň svým navrhovaným rozsahem mohou plnit požadovanou rekreační funkci pro Středočeský kraj, Prahu i mezinárodně; jedná se o volnočasový areál s wellness centrem, hřišti pro míčové hry, tenis, golfové hřiště, cykloturistické stezky a rekreační jízdu na koních
 - návrh tím splňuje zároveň požadavky na plochy pro turistický ruch tj. ubytování hostů z ČR i zahraničí (golfový klub, hotel, zámek)
 - je zachována a nově využita nemovitá kulturní památka Zámek Nebřenice včetně zámeckého parku, stejně tak je zachována veškerá původní zástavba
- 4) V území nedojde k negativnímu zásahu do krajiny. Na základě revidovaného ÚSESu bude vhodně doplněna i navazující výsadba a obnova zeleně. Nedojde k záborům kvalitního zemědělského původního fondu. Stávající a bývalé vodní nádrže budou obnoveny a rekonstruovány. Zároveň jsou jako opatření pro zvyšování retenčních schopností území

navrženy nové nádrže, z kterých budou zavlažovány plochy golfu. Stávající lesní porosty zůstanou zachovány a i když dojde lokálně ke kácení, bude dvojnásobně nahrazeno novou výsadbou. Celkově nedojde ke zhoršení přírodního prostředí, ale spíše k jeho zlepšení a zpřístupnění.

5) Součástí změny je také zlepšení komunikační místní sítě přeložkou komunikace III/00320. Velkou výhodou území je vybudování pražského městského okruhu a dokončení propojení dálnic D1 a D5. Území bude mnohem lépe přístupné jak z hlediska Prahy a Říčán, tak i z hlediska mezinárodního turistického ruchu.

6) Přehled zastavitelných a využívaných ploch:

Zastavitelné plochy dle ÚPO 2002 – plochy obytné a občanské vybavenosti

OBLAST NEBŘENICE (ha)

4 / 2	V Hruštičkách (obytná smíšená)	6,75
4 / 3	Nové centrum (občanská vybavenost)	1,80
4 / 4	Hotel a tenisové kurty (občanská vybavenost)	1,80
4 / 5	Na Radimovce (obytná smíšená)	1,65
5 / 2	Zázemí golfu (hromadná rekreace a sport)	0,60
5 / 3	Bungalovy (hromadná rekreace)	6,20
5 / 4	Bungalovy (hromadná rekreace)	1,70
	celkem	20,50 ha

Zastavitelné plochy dle návrhu změn č. 4 ÚPO – plochy obytné a občanské vybavenosti

OBLAST NEBŘENICE (ha)

4 / 2a,b,c,d	V Hruštičkách (obytná smíšená)	11,36
4 / 3a,b	Nové centrum (občanská vybavenost a bydlení)	5,31
4 / 4	Nebřenice sever (obytné smíšené)	1,60
5 / 2	Zázemí golfu a welnes centrum	1,21
5 / 3	Nebřenice západ (území čistě obytné)	5,61
	Celkem změna č. 4	25,09 ha

Nárůst zastavitelných ploch není nijak velký (o cca 22 %), mnohem větší plochy pro vynětí ze ZPF se navrhuje pro rekreaci a sport.

Odhad potřebných ploch pro zástavbu nevychází z vývoje území, ale z několika průzkumů investorů a developerů zájmu lidí o bydlení, kdy se zjistil objem zájmu, ale zároveň i druh požadovaných obytných jednotek, o které je zájem vzhledem k finančním možnostem obyvatel ČR. Zvýšil se zájem o bydlení mimo Prahu v klidné obci alespoň se základním občanským vybavením, příměstskou hromadnou dopravou a pěkným přírodním okolím, ale bez starostí o dům, zahradu, plot, sekání trávy atp., tj. bydlení v bytech mimo Prahu.

Občanská vybavenost

Vzhledem k celkové ploše navrhovaného zastavitelného území zůstává přibližně 3,54 ha pro občanskou vybavenost, což se jeví jako dostatečná plocha pro doplnění základní občanské vybavenosti včetně školských a zdravotnických zařízení, správy území, sociálních služeb, společenských prostor, zařízení pro sport atp. Komerční vybavenost je totiž navržena v přízemí obytných domů.

Sport a turistika

Samostatně jsou vyčleněny ve změně č. 4 plochy pro volnočasový areál v rozsahu 84,6 ha včetně golfového hřiště (původně v ÚP 50,2 ha).

Samostatně je vyčleněn areál zámku pro ubytování a další aktivity (1,53 ha). Pro intenzivně využívané plochy a zastřešené sportoviště je vyčleněno dále 0,90 ha včetně provozního zázemí golfu.

2.7.4. Závěr

Z výše uvedeného přehledu vyplývá, že změna č. 4 ÚP se nezabývá jen jednostranným zaměřením ploch na bydlení, ale je počítáno s potřebnými plochami pro občanskou vybavenost, sport, rekreaci, které by měly doplnit tyto chybějící funkce pro Popovičky a Chomutovice, ale i pro širší okolí. Vyjížděku za prací nad 40 % aktivních obyvatel nelze místně zásadně zvrátit v příměstském regionu Prahy, ale lze ji alespoň nezvyšovat nebo mírně snížit nabídkou pracovních příležitostí v sektoru služeb, obchodu, údržby krajiny a další občanské vybavenosti (školství, zdravotnictví, sociální služby). Součástí změny č. 4 ÚPO jsou i regulativy s možností využití objektů pro drobné živnostenské podnikání.

Změna č. 4 je koncipována jako rozvojové území Prahy a Středočeského kraje pro bydlení, ale se zásadním důrazem na rekreaci a sport a vyváženým rozvojem sídla včetně občanské vybavenosti a vzniku dalších pracovních příležitostí v místě bydlení. Další nárůst obyvatel v tomto území reflektují všechny vyšší stupně územních dokumentací a vývoj území v posledních letech.

Rozvoj území je vlastně definován novými závěry aktualizovaných UAP ORP Říčany, kde je konstatován velice ojedinělý fakt z hlediska sociálně demografického rozvoje, tj. že „oproti celorepublikovým trendům je toto území součástí nebyvalého fenoménu migračního přírůstku obyvatelstva s patrným trendem mládnutí a příznivým indexem stáří obyvatelstva“.

3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání změny č. 4 ÚPO Popovičky, tak jak bylo schváleno zastupitelstvem 4.10.2010, bylo splněno ve všech bodech kromě:

- rozsah ploch golfu na severovýchodní straně území změn č. 4 byl oproti zadání změny Z4/11 – 5/5a zmenšen o 9,23 ha, tyto plochy zůstaly jako ZPF

4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ZMĚNY č. 4 ÚPO

4.1. HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce Popovičky bylo vymezeno Územním plánem obce Popovičky, který byl zpracován pro celé správní území (k.ú. Popovičky a k.ú. Chomutovice) a byl schválen usnesením zastupitelstva a vyhláškou k ÚPO dne 11.6.2002.

4.2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

4.2.1. Stávající stav

Správní území obce Popovičky se skládá z k.ú. Popovičky se sídlem Popovičky a k.ú. Chomutovice se sídly Chomutovice a Nebřenice.

Změna č.4 ÚPO Popovičky navrhuje pouze minimální nové plochy záborů ZPF, hlavním účelem změny je lepší využití zastavitelných ploch a upřesnění regulativů platného územního plánu obce.

V území se po roce 1990 projevil tlak expanze hledání kvalitního bydlení, a proto byl zpracován a vydán územní plán pro celé území v r. 2002, kde se počítalo s rovnoměrným rozvojem všech tří sídel. Postupně byly vydány další 3 změny ÚPO podle potřeb rozvoje obce.

V částech obce Popovičky a Chomutovice došlo k velkému rozvoji, který není zcela vyvážený:

- a) Velký rozvoj obytné zástavby městského a příměstského typu (v současné době jsou všechny lokality za posledních 7 let naplněny na 40 až 70 %, jedna lokalita je zcela zastavěna).
- b) Rozvoj nerušící výroby, služeb a skladů na plochách a v objektech bývalého JZD (využití ploch brownfields), které jsou nyní naplněny z 80 % a další aktivity již byly projednávány v obci.
- c) Velký rozvoj obce je dokladován nárůstem obyvatel v letech 1991 – 2009 ze 118 na 296 obyvatel (nárůst na 250 %).
- d) Nepodařilo se rozvinout odpovídajícím způsobem občanskou vybavenost vzhledem k blízkosti hl. m. Prahy a obchodní zóny Průhonice a Čestlice.
- e) Nenašly se zatím prostředky pro rozvoj ploch pro sport a rekreaci, i když s nimi je v územní dokumentaci počítáno.
- f) Obec nemá ještě plně zajištěnou technickou infrastrukturu.
- g) V území zůstaly zachovány všechny prvky ÚSES a VKP nepoškozeny a nezmenšeny včetně lesů a vodních nádrží.
- h) V území dochází k dalšímu útlumu zemědělského využití ploch, část zůstává bez obhospodařování.

4.2.2. Celková koncepce rozvoje území

Změna č. 4 ÚPO se týká pouze částí k.ú. Chomutovice. Sídla Popovičky a Chomutovice nevyžadují v současné době změny.

Změna č. 4 ÚPO je pro území sídla Nebřenice a okolí v rozsahu cca 200 ha. Od r. 2002 došlo k velkému rozvoji a změně intenzity využití území v příměstském regionu hl. m. Prahy. Sídla Chomutovice a Popovičky v územním plánu mají dostatečné plochy pro rozvoj ve všech funkcích. Zájmu a využití území nevyhovuje oblast sídla Nebřenice.

Nebřenice a okolí jsou velmi pěkně morfologicky a přírodně utvářenou oblastí na rozdíl od ostatní části území (Popovičky, Chomutovice), které jsou spíše typickými sídly v rovinaté zemědělsky silně využívané krajině – bez lesních porostů. Výjimku zde tvoří pouze niva Chomutovického potoka.

Území Nebřenic a okolí je ve změně č. 4 navrženo v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, kde je zařazeno do „Rozvojové oblasti OB1 – rozvojová oblast Praha“, dále s požadavky ZÚR Středočeského kraje i s ÚAP ORP Říčansko (aktualizováno 2010).

Ze všech těchto dokumentů vyplývají nové možnosti pro rozvoj tohoto území, které jsou zpracovány v dokumentaci.

- a) Přehodnocení rozvojového potenciálu území pro obytnou zástavbu a rekreační využití ve vhodném krajinném prostředí.
- b) Využití potenciálu nového zastavitelného území pro vznik plnohodnotného celku z hlediska urbanistického řešení v návaznosti na stávající zástavbu a využití chráněných památek.
- c) Řešení nového území z hlediska minimalizace záboru zemědělských ploch a relativního maximálně intenzivního využití ploch zástavby.
- d) Využití možnosti realizovat v území funkčně plnohodnotný celek, který spojuje bydlení s občanskou vybaveností, komerčními plochami, plochami pro sport a rekreaci při zachování krajinného rázu. Záměrně nebyly vymezovány plochy pro výrobu, služby, servisy, sklady atp., které jsou dostatečně vymezeny v platném územním plánu v oblasti Chomutovic a Popoviček a nevhodně by narušovaly v tomto místě obytné a přírodní prostředí.
- e) Využití potenciálu příměstské oblasti pro doporučený rozvoj sportovních a rekreačních aktivit v rámci Středočeského kraje a v návaznosti na mezinárodní význam prostoru v blízkosti hl. m. Prahy.
- f) Využití možností dopravního napojení na hl. m. Prahu za podmínky řešení místních dopravních závad. Stabilizovaná přeložka komunikace III/00320 mimo zastavěné území Nebřenic je zásadní podmínkou rozvoje území.
- g) Na základě revidovaného systému ÚSES a VKP zachování stávajícího stavu krajiny včetně památkově chráněného parku jako největší hodnoty území.

- h) Změna č. 4 vychází ze sociálně demografické charakteristiky území, kde je patrný trend zvyšování a mládnutí populace v posledních letech, což je naprosto opačný index vývoje než v ostatních částech ČR.
- i) Při zpracování změny č. 4 UPO bylo vyhodnoceno hledisko rovnovážného rozvoje části celého území Popovičky. Dosud byly na čele rozvoje obytné zástavby obě větší sídla ve správním území Chomutovice a Popovičky včetně rozvoje komerčních ploch (výroba, služby, sklady). V současné době po 8 letech platnosti UPO jsou využity plochy obytné smíšené zástavby cca z 50 – 60 %, komerční plochy z cca 70 – 80 %. Pomalejší rozvoj je v oblasti občanského vybavení všeho druhu. Platný UPO včetně změn č. 1, 2, 3 však poskytuje dostatečné možnosti rozvoje této části území, který není ohrožen vývojem v Nebřenicích, protože má potřebné plochy na cca 8 – 10 let vývoje.

Urbanistické řešení území muselo být vzhledem k vývoji v území částečně změněno a částečně upraveno.

V rámci zástavby Nebřenic bylo nově uspořádáno centrum obce jako plochy obytné a komerční, tj. zástavba občanské vybavenosti a bytových domů s využitím přízemí a komerční účely na ose kolmé k přeložce komunikace III/00320 mimo historickou zástavbu sídla. Takto soustředěná zástavba nejen šetří krajinu a zemědělský půdní fond, ale může reálně fungovat jako relevantně zahuštěné centrum obce, které vytváří komunitní prostor se službami, obchody, různými komerčními aktivitami a slouží pro setkání a komunikaci obyvatel a hostů. To je podpořeno i definováním osmi veřejných prostranství s veřejnou zelení, pobytovými plochami doplněnými event. vodními plochami, parkovacími místy hostů a městským mobiliářem. Součástí hlavního využití území je i umístění zdravotnických, školských a sociálních zařízení a je zde možnost umístit i správní centrum.

Na tyto plochy navazují plochy obytné smíšené podél přeložky komunikace III/00320, které umožňují ještě relativně soustředěnou obytnou zástavbu ve formě dvojdomů, řadových rodinných domů a viladomů.

Obytné plochy smíšené jsou však definovány flexibilně. Jejich hlavním účelem je zároveň umístění občanské vybavenosti obdobné centru obce, aby bylo možné reagovat na potřeby v čase při rozvoji sídla (tj. i např. mateřská škola nebo hotel atp.). Zástavba se v nich postupně objemově a výškově zmenšuje, aby spolu se zahradami tvořila plynulejší přechod do volné krajiny.

Zámek Nebřenice je možné využít včetně navazující zástavby jako druhé centrum území ve smyslu využití chráněné památky včetně zámeckého parku pro veřejný účel. Je možné jej využít jako hotel včetně konferenčního centra v rámci mezinárodního využití příměstského území hl. m. Prahy, ale vhodné je i využití pro účely sociálního centra s pomocnými prostory nebo rekreačního a rehabilitačního centra. Základem nové funkce je veřejností využitelný účel, aby se z památky nestala mrtvá stavba typu chátrajícího depozitáře apod.

Pro podporu využití chráněné kulturní památky zámku Nebřenice a pro novou zástavbu je nově navrženo sportovní centrum situované na jih od něj na společné příjezdové cestě. Tato plocha je dlouhodobě neudržovaná a nevyužívaná a mohla by svým novým využitím napomoci jak využití zámku tak zlepšení „údržby krajiny“.

Další velkou změnou proti UPO je přehodnocení ploch pro hromadné rekreační ubytování na západ od zámku na trvalé bydlení uprostřed krajiny, přírody a golfového hřiště. Nejde jen o mnohem hospodárnější využití ploch spojené s lepším zasazením v krajině (tj. posunutím níže na svahu, aby zástavba netvořila vrchol Petrových vrchů), ale zároveň zlepšení soudržnosti společenství obyvatel, protože z místa pobytu výhradní skupiny návštěvníků se stává trvalým bydlením každý majitel rodinného domu součástí komunity sídla. Zároveň byla zrušena zcela hromadná rekreační zástavba na jihu katastrálního území (v UP lokalita 5/4).

Pro mezinárodní využití a zároveň pro rekreaci a sport je nově upraven rozsah golfového hřiště včetně nových retenčních nádrží, úprav vysoké zeleně lesního typu, maloplošné a liniové zeleně, dvojnásobné nové výsadby lesů za vykáčené části. Návrh golfového hřiště vychází z přizpůsobení systému ÚSES a aktualizovaného systému VKP. Využitím území pro golfové hřiště nedochází zásadně k narušení krajinného rázu území, ale naopak k jeho zvýraznění a využití území pro rekreační a sportovní účel včetně navazujícího cestovního a turistického ruchu, zhodnocení zámku Nebřenice, vzniku nových pracovních míst v souvislosti údržby nejen golfového hřiště, ale i okolních ploch a lesů. Velkým kladem může být zvýšení retenční schopnosti území v rámci zadržování dešťových a vyčištěných odpadních vod a jejich zpětnému využití pro závlahy.

Nově navržená zástavba vyžaduje nové inženýrské sítě. Proto je součástí změny navržená úprava zásobování elektrickou energií (přeložky VN v zastavitelném území do země), nový zdrojový bod pro zásobování zemním plynem (z Radimovic) a hlavně nové zásobování pitnou vodou z Křížkového Újezdce s novým vodojemem. Stejně tak bylo nutné upravit umístění ČOV a využití přečištěných odpadních vod. Řešení inženýrských sítí je navrženo nově, ale nijak se nedotýká ostatních částí správního území, které jsou v platném UP řešeny samostatně.

Průchodnost krajiny zůstává zachováním všech cest bez podstatných změn. Jsou doplněny nové cyklotrasy směrem na Předboř a Křížkový Újezdec.

Doprava je organizována částečně nově, protože na trasově upravené přeložce komunikace č. III/00320 jsou navrženy dvě kruhové křižovatky. Původní systém napojení zámku Nebřenice a stávajícího zastavěného území zůstává zachován, ale jsou upraveny všechny místní a obslužné komunikace.

4.2.3. Urbanistická koncepce

Urbanistické řešení celého území vychází ze snahy vhodně umístit novou zástavbu v krajině spolu s návaznými sportovními plochami a umístěním technické infrastruktury.

Hlavní část zástavby (lokality 4/2a-d, 4/3a-b, 4/4, 5/2d) navazuje na stávající zástavbu severním, východním a jižním směrem. Navazuje na navrženou přeložku komunikace II/00320 východně od Nebřenic. Plochy západně od Nebřenic jsou ponechány bez zástavby, protože se svažují do údolí Chomutovického potoka. Součástí údolí jsou i biokoridory, lesní zeleň a zámecký park, takže by bylo naprosto nevhodné zde umístit jakoukoliv zástavbu.

Celá koncepce zástavby je navržena tak, aby co nejlépe zapadala do krajiny a co nejméně měnila krajinný ráz. Proto je navržena zástavba na okrajích sídla pouze z rodinných

domů se sedlovou střechou s výškou hřebene max. 9,5 m. Postupně se zvyšuje hladina zástavby přes větší rodinné domy a viladomy a výšku 12,5 a 14,5 m. V centru zástavby jsou obytné objekty a polyfunkční domy výšky 16 a 18 m, ve středu zástavby jsou navrženy ve formě věžovitých nástaveb dvě dominanty max. výšky 21,0 m. Postupné snižování výšky staveb směrem k okrajům zástavby tvoří vhodný přechod ze sídla do volné krajiny doplněný zelení zahrad a veřejnou zelení.

Hlavní dopravní osu tvoří ve směru sever – jih přeložka komunikace III/00320 se dvěma kruhovými křižovatkami na severní straně (směrem k Praze) a uprostřed přeložky, takže celá zástavba je napojena pouze ve dvou místech na komunikaci III/00320. Tím se stává zástavba klidovým územím bez průjezdné dopravy na rozdíl od stávajícího průjezdu komunikace III/00320 zastavěným územím Nebřenic.

Přeložka je doplněna oboustrannou izolační zelení, která může být při nárůstu provozu využita pro osazení protihlukových stěn.

Tak, jako se mění výška zástavby, mění se také funkční využití. Na okrajích zastavěných ploch jsou soliterní rodinné domy, které se mění směrem k centru na dvojdomy a viladomy a doplňkově také objekty občanské vybavenosti. Centrum tvoří bytové domy, polyfunkční domy a objekty občanské vybavenosti. Území je členěno na lokality, každá lokalita má veřejný prostor se zelení, dětským nebo jiným hřištěm. Největší veřejná prostranství jsou v centrální části území, z nichž veřejný prostor ve středu území je navržen jako nová náves – náměstí u dominantních objektů. Všechny vnitřní komunikace jsou navrženy s doprovodnou zelení.

Centrum zástavby – lokalita 4/3a, 4/3b má základní kompoziční osu ve směru jihozápad – severovýchod, přibližně kolmo na hlavní dopravní osu – přeložku komunikace III/00320. Na této dopravní a pěší ose, kde jsou soustředěny všechny komerční aktivity, občanská vybavenost, hlavní veřejné prostory a hlavní kapacita ploch pro bydlení. Navrženy jsou objekty bytové, ve kterých je parter povinně vyčleněn pro všechny druhy občanské vybavenosti a podnikatelské aktivity. Suterény jsou vyčleněny pro parkování rezidentů. Vyšší podlaží nad 1. NP jsou určeny pro bydlení. Tato hlavní osa je zakončena na obou stranách významnými objekty občanské vybavenosti, před kterými jsou veřejná prostranství (VP 1, VP 5). Střed osy je zvýrazněn již zmíněnými výškovými dominantami a veřejným prostranstvím VP 2 – budoucí náves – náměstím – komunikační centrum.

Výška zástavby centra roste od jihozápadu a severovýchodu od 9,5 m přes 12,5 m, 14,5 m až na 18 m v centru s výškovými dominantami max. 21 m. Stejným způsobem klesá od centra k okraji zastavitelného území na severovýchodě.

Plochy obytné zástavby navazující na centrum – lokality 4/2a, 4/2b – „Nebřenice – střed“ a 4/2b, 4/2c – „Nebřenice – jih“ jsou lokalitami obytné smíšené zástavby, kde jsou umístěny hlavně obytné objekty ve formě rodinných domů soliterních, částečně dvojdomů a řadových rodinných domů (pouze lokalita 4/2a – část jižní). Zároveň je zde možné umístit i menší bytové domy – lokalita 4/2a, 4/2c a občanskou vybavenost jak obecní (školská, zdravotnická a sociální zařízení) tak komerční (obchody, služby, veřejné stravování, administrativa). Ve všech zónách jsou navrženy chodníky s veřejnou zelení a parkováním, samozřejmě také veřejné prostory (VP 3, VP 4, VP 6, VP 7). Výškové a hmotové členění je opět nastaveno od centra (4/3a, 4/3b) k okrajům tak, aby plynule přecházela zástavba do krajiny, tj. od 12,5 m k 9,5 m výšky hřebene na okrajích lokalit, kde mohou být pouze

soliterní rodinné domy. Pouze u lokalit 4/2a, 4/2b se připouští ve styku se stávajícím obytným územím výška 12,5 m i na okraji lokality, protože navazuje na již zastavěné území sídla.

Okrajové území – lokalita 5/2d je vyhrazeno pro golfovou školu (výška zástavby 9,5 m) s velkou tréninkovou plochou – cvičné odpaliště. Bylo opět navrženo jako přechodový prvek s velkou plochou zeleně mezi zástavbou a volnou krajinou.

Údolí potoka přirozeně odděluje od Nebřenic zástavbu Zámku Nebřenice s komplexem hospodářských budov. Zámek bude centrem této oblasti jako hotel s konferenčním centrem, středisko kulturních a sportovních aktivit (je řešeno samostatnou územní dokumentací, není součástí územní studie). Na jih od zámku je umístěna sportovní centrum (wellness centrum – lokalita 5/2a) jako součást kongresového centra, ale s volným přístupem pro všechny návštěvníky z obce, okolních obcí i pro návštěvníky z Prahy. Zástavba je navržena jako uzavřený dvorec (statek) se sedlovými střechami maximální výšky ve hřebeni 12,5 m. Tento typ zastavění je navržen jako určité zrcadlení hospodářských budov zámku, nesmí ale konkurovat svým architektonickým výrazem a výškou Zámku Nebřenice. Uzavření dvora umožňuje případné využití nádvoří jako hřiště s diváckými tribunami, což by jinak působilo v této části území rušivě. Parkování návštěvníků bude zajištěno pod příjezdovou komunikací a pod vlastním areálem. Okolní plochy areálu v okolí areálu budou osázeny jako veřejná zeleň.

Samostatnou část tvoří čistá obytná zástavba západně od zámku tvořenou rodinnými domy (lokalita 5/3). Původně byla tato zástavba umístěna jižněji, tj. výše v terénu. Změnou č. 4 ÚPO byla její poloha snížena tak, aby nezasahovala nevhodně do krajiny a byla pod horizontem krajiny (z dálkových pohledů). Plocha je členěná na tři části, oddělenými volnými nezastavitelnými plochami sportovními (golf). Tím je zajištěna nejen průchodnost území, ale hlavně kompoziční rozdělení zastavěného území na tři samostatné plochy, které se vhodněji začleňují do krajiny. Výška zástavby je maximálně 9,5 m ve hřebeni. Zástavba bude provedena pouze soliterními rodinnými domy. Dopravní řešení je záměrně voleno jako neprůjezdné, zakončené otáčecím prostorem, aby bydlení bylo „čistým bydlením“ bez průjezdu dopravy. Veřejný prostor je umístěn hned u vjezdu do území, v nejuvýchodnější části lokality, kde vhodně navazuje na veřejnou zeleň a les kolem sportovního centra (lokalita 5/2a) a veřejné plochy zeleně před Zámkem Nebřenice. Zároveň tak tvoří přechodový prvek mezi volnou krajinou a zástavbou.

Území bývalé stodoly (lokalita 5/2b) je využito pro občerstvení návštěvníků golfu a částečně jako provozní zázemí. Zastavěné území bude tvořit pouze původní plocha stodoly, ostatní části území jsou navrženy jako veřejná zeleň. Maximální výška zástavby je volena dle odhadované výšky hřebene původní stodoly max. 11,0 m.

4.2.4. Plochy dle způsobu využití a významu

Plochy vymezené dle platného ÚPO Popovičky zůstávají stejné. Nové plochy jsou vymezeny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění, která definuje základní dělení ploch s rozdílným způsobem využití. Jedná se o tyto plochy:

Veřejná prostranství – jako plochy veřejných prostranství dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb.

Plochy obytné čisté – jako plochy bydlení dle § 4 vyhl. Č. 501/2006 Sb.

Plochy obytné a komerční – dle § 3 odst. 4) vyhl. č. 501/2006 Sb.

Poznámka:

Plochy obytné a komerční jsou určeny v novém centru obce nového způsobu využití. Jedná se o nízkopodlažní zástavbu (bytové domy), kde je přízemí zásadně vyhrazeno pro občanskou vybavenost všeho druhu, podnikatelské aktivity, administrativu a event. samosprávu území. Do území je volný přístup dopravy automobilové, hromadné, cyklistické a pěší. Součástí ploch jsou veřejná prostranství se zelení a parkoviště. Nové centrum má mít kompaktní charakter a má zajistit podmínky pro bydlení. Nelze v něm v žádném případě povolovat rekreační objekty, sportoviště nebo nerušící výrobu, služby a zemědělství jak je to stanoveno v § 4 Plochy bydlení nebo § 8 Plochy smíšené obytné. Z těchto důvodů bylo vymezení provedeno dle § 3 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.

Stávající stabilizované plochy zůstávají v platnosti včetně regulativů.

4.2.5. Veřejně prospěšné stavby a opatření pro změnu č. 4 UPO

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření byly vymezeny a zaříděny do dvou skupin:

- a) Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva dle § 170 a § 101 zák. č. 183/2006 Sb.:
 - doprava
 - inženýrské sítě (koridory technických sítí)
 - opatření ke zvyšování retenčních schopností území
 - územní systém ekologické stability a VKP
- b) Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva dle § 101 zák. č. 183/2006 Sb.
 - Veřejná prostranství

Všechny koridory a plochy mohou být vyvlastněny nebo na ně může být uplatněno předkupní právo ve prospěch obce.

4.3. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.3.1. Zásobování pitnou vodou

4.3.1.1. Stávající stav

V současné době je obec Nebřenice zásobována vodou ze soukromých studní.

V obci je stávající studna pod zámkem, ze které je zásobován vodou zámek a tři rodinné domky. Ostatní nemovitosti jsou zásobovány z vlastních studní.

Všechny stávající studny mají malou vydatnost, vesměs se pohybuje řádově v desetinách l/sec. Zájmové území je velmi chudé na podzemní vodu. Nejsou zde předpoklady pro získání většího množství pitné vody z podzemních zdrojů.

V rámci změny č. 4 ÚPO bylo nutné změnit zásobování této oblasti na samostatné, protože není možné napojení z Chomutovic.

Vzhledem k velkému předpokládanému rozvoji území obce Nebřenice bude nutno zajistit dodávku nezávadné pitné vody ze stávajících vodovodních systémů napojených na vodovod Kamenicko, napojený na přivaděč pitné vody Želivka.

V obci se uvažuje s výstavbou golfového areálu, přestavbou zámku na hotel, a s výstavbou domů pro bydlení, včetně odpovídající občanské vybavenosti a komerčních ploch.

Výstavba v obci se předpokládá ve 3 etapách.

Stanovení potřeby vody je rozděleno podle jednotlivých etap výstavby.

4.3.1.2. Orientační stanovení potřeby vody s ohledem na předpokládaný rozvoj území

Stanovení potřeby vody

Potřeba vody je stanovena dle přílohy č.12 k vyhlášce č. 428/2001Sb., ve znění vyhlášky č. 120/2011Sb.

Bytový fond:

spec. potřeba vody pro obyvatele $35\text{m}^3/\text{os}/\text{rok} = 95,8\text{l}/\text{os}/\text{den}$

Základní vybavenost $30\text{l}/\text{os}/\text{den}$

Celkem..... $125,8\text{l}/\text{os}/\text{den}$

Koeficient denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,5$

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 1,8$

Stávající stav:

Potřeba vody pro obyvatele:

Obytná zástavba, plochy 4/1, 4/5

Stávající počet obyvatel = 63 osob

Potřeba vody:

Stav. $Q_{\text{den}} = 63\text{ os} \times 125,8\text{ l}/\text{os}/\text{den} = 7,9\text{m}^3/\text{den} = 0,33\text{m}^3/\text{hod} = 0,09\text{ l}/\text{sec}$

Stav. $Q_{\text{max d}} = 7,9\text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 11,85\text{ m}^3/\text{den} = 0,49\text{ m}^3/\text{hod} = 0,137\text{ /sec}$

Stav. $Q_{\text{max h}} = 0,49\text{ m}^3/\text{hod} \times 1,8 = 0,88\text{ m}^3/\text{hod} = 0,24\text{ l}/\text{sec}$

Stanovení potřeby vody s ohledem na předpokládaný rozvoj území:

Potřeba vody je stanovena dle přílohy č.12 k vyhlášce č. 428/2001Sb. ve znění vyhlášky č. 120/2011Sb.

Spec. potřeba vody pro obyvatele $35\text{m}^3/\text{os}/\text{rok} = 95,8\text{l}/\text{os}/\text{den}$

Základní vybavenost..... $30\text{l}/\text{os}/\text{den}$

Celkem $125,8\text{l}/\text{os}/\text{den}$

Koeficient denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,35$

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 1,8$

I. ETAPA

Potřeba vody pro obyvatele:

Obytná zástavba, plochy, počet obyvatel:

4/2b-počet osob 35

4/3a- počet osob 115

5/3(2/3 lokality)-počet osob 146

Celkem počet obyvatel = 296 osob

Potřeba vody pro obyvatele:

$$I.Q1_{den} = 296 \text{ os} \times 125,8 \text{ l/os/den} = 37,24 \text{ m}^3/\text{den} = 1,55 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,43 \text{ l/sec}$$

$$I.Q1_{max d} = 37,24 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,35 = 50,27 \text{ m}^3/\text{den} = 2,09 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,58 \text{ l/sec}$$

$$I.Q1_{max h} = 2,09 \text{ m}^3/\text{hod} \times 1,8 = 3,76 \text{ m}^3/\text{hod} = 1,045 \text{ l/sec}$$

Občanská vybavenost:

Plocha 4/3a

obchody, služby ,kanceláře - provoz 10hod/den

Počet zaměstnanců 110osob

Potřeba vody:

$$18 \text{ m}^3/\text{os/rok} \text{ (250 prac.dní)} = 72 \text{ l/os/den}$$

$$I.Q2_{den} = 110 \times 72 \text{ l/os/den} = 7,9 \text{ m}^3/\text{den} = 0,79 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,22 \text{ l/sec}$$

Zámek:

Plocha 5/1

Ubytování-počet lůžek - 100 (spec. potř. vody=123 l/lůžko/den)

Restaurace

Obslužný personál - 10osob (spec. potř. vody = 219 l/zam/den)

Myčky nádobí – 60m³/ rok/ = 164 l /směnu

Výčepní stolice – 450m³/rok = 1232 l/den

Potřeba vody:

$$\begin{aligned} I.Q3_{den} &= 100 \times 123 \text{ l/lůžko/den} + 10 \times 219 \text{ l/os/den} + 164 \text{ l/den} + 1232 \text{ l/den} = \\ &= 12300 \text{ l/den} + 2190 \text{ l/den} + 164 \text{ l/den} + 1232 \text{ l/den} = \\ &= 15,88 \text{ m}^3/\text{den} = 0,66 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,18 \text{ l/sec} \end{aligned}$$

$$I.Q3_{maxd} = (12300 \text{ l/den} \times 1,35) + 3587 \text{ l/den} = 20,19 \text{ m}^3/\text{den} = 0,84 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,23 \text{ l/sec}$$

$$I.Q3_{hod} = 0,84 \text{ m}^3/\text{hod} \times 1,8 = 1,51 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,42 \text{ l/sec}$$

Wellnes centrum:

Plocha 5/2a

Ubytování-počet lůžek - 20 (spec. potř. vody=123l/lůžko/den)

návštěvníci- 50 osob(spec. potř. vody = 55 l/os/den)

Obslužný personál - 15osob (spec. potř. vody = 50 l/zam/den)

Potřeba vody:

$$I.Q4_{den} = 20 \times 123 \text{ l/lůžko/den} + 50 \times 55 \text{ l/os/den} + 15 \times 50 \text{ l/os/den} =$$

$$= 2460 \text{ l/den} + 2750 \text{ l/den} + 750 \text{ l/den} = 5,96 \text{ m}^3/\text{den} = 0,25 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,07 \text{ l/sec}$$

$$I.Q4_{maxd} = (2460 \text{ l/den} \times 1,35) + 3500 \text{ l/den} = 6,82 \text{ m}^3/\text{den} = 0,28 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,08 \text{ l/sec}$$

$$I.Q4_{hod} = 0,28 \text{ m}^3/\text{hod} \times 1,8 = 0,50 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,14 \text{ l/sec}$$

Údržba golfu:

Plocha 5/2c

Obslužný personál - 10 osob (spec. potř. vody = 50 l/zam/den) - provoz 12hod/den

Potřeba vody:

$$I. Q_{5\text{den}} = 10 \times 50 \text{ l/den} = 0,5 \text{ m}^3/\text{den} = 0,041 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,012 \text{ l/sec}$$

Golfové občerstvení:

Plocha 5/2b

Restaurace

Obslužný personál - 5 osob (spec. potř. vody = 219 l/zam/den)

Myčky nádobí - $60 \text{ m}^3/\text{rok} = 164 \text{ l/směnu}$

Výčepní stolice - $450 \text{ m}^3/\text{rok} = 1232 \text{ l/den}$

Potřeba vody:

$$I. Q_{6\text{den}} = 5 \times 219 \text{ l/den} + 164 \text{ l/den} + 1232 \text{ l/den} = 2,49 \text{ m}^3/\text{den} = 0,10 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,03 \text{ l/sec}$$

$$I. Q_{6\text{maxd}} = (1095 \text{ l/den} \times 1,35) + 1397 \text{ l/den} = 2,87 \text{ m}^3/\text{den} = 0,12 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,03 \text{ l/sec}$$

$$I. Q_{6\text{hod}} = 0,12 \text{ m}^3/\text{hod} \times 1,8 = 0,22 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,06 \text{ l/sec}$$

Celková potřeba vody pro výstavbu v I. etapě:

$$\Sigma I. Q_{\text{den}} = I. Q_{1\text{den}} + I. Q_{2\text{den}} + I. Q_{3\text{den}} + I. Q_{4\text{den}} + I. Q_{5\text{den}} + I. Q_{6\text{den}}$$

$$\Sigma I. Q_{\text{den}} = 69,97 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 2,91 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 0,81 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma I. Q_{\text{maxd}} = 88,55 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 4,16 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 1,15 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma I. Q_{\text{maxh}} = 6,79 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 1,9 \text{ l/sec}$$

II. ETAPA

Potřeba vody pro obyvatele:

Obytná zástavba, plochy, počet obyvatel:

4/2a-část1-počet osob 55

4/2c- počet osob 117

5/3(1/3 lokality)-počet osob 73

Celkem počet obyvatel = 245 osob

Potřeba vody pro obyvatele:

$$II. Q_{1\text{den}} = 245 \text{ os} \times 125,8 \text{ l/os/den} = 30,82 \text{ m}^3/\text{den} = 1,28 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,36 \text{ l/sec}$$

$$II. Q_{1\text{maxd}} = 30,82 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,35 = 41,61 \text{ m}^3/\text{den} = 1,73 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,48 \text{ l/sec}$$

$$II. Q_{1\text{maxh}} = 1,73 \text{ m}^3/\text{hod} \times 1,8 = 3,11 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,86 \text{ l/sec}$$

Golfová akademie:

Plocha 5/2d

Obslužný personál - 10 osob (spec. potř. vody = 80 l/zam/den) - provoz 10hod/den

návštěvníci- 25 osob(spec. potř. vody = 50 l/os/den)

Potřeba vody:

$$II. Q_{2\text{den}} = 10 \times 80 \text{ l/den} + 25 \times 50 \text{ l/den} = 2,05 \text{ m}^3/\text{den} = 0,20 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,06 \text{ l/sec}$$

Celková potřeba vody pro výstavbu ve II. etapě:

$$\Sigma \text{II.Q}_{\text{den}} = \text{II.Q1}_{\text{den}} + \text{II.Q2}_{\text{den}}$$

$$\Sigma \text{II.Q}_{\text{den}} = 32,87 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 1,48 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 0,42 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma \text{II.Q}_{\text{maxd}} = 43,66 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 1,93 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 0,54 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma \text{II.Q}_{\text{maxh}} = 3,31 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 0,92 \text{ l/sec}$$

III. ETAPA

Potřeba vody pro obyvatele:

Obytná zástavba, plochy, počet obyvatel:

4/2a-část2-počet osob 55

4/3b- počet osob 84

4/2d-počet osob 150

4/4-počet osob 52

Celkem počet obyvatel = 341 osob

Potřeba vody pro obyvatele:

$$\text{III.Q1}_{\text{den}} = 341 \text{ os} \times 125,8 \text{ l/os/den} = 42,90 \text{ m}^3/\text{den} = 1,79 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,50 \text{ l/sec}$$

$$\text{III.Q1}_{\text{maxd}} = 42,90 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,35 = 57,91 \text{ m}^3/\text{den} = 2,41 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,67 \text{ l/sec}$$

$$\text{III.Q1}_{\text{maxh}} = 2,41 \text{ m}^3/\text{hod} \times 1,8 = 4,34 \text{ m}^3/\text{hod} = 1,21 \text{ l/sec}$$

Občanská vybavenost:

Plocha 4/3b

obchody, služby ,kanceláře - provoz 10hod/den

Počet zaměstnanců 60osob

Potřeba vody: $18 \text{ m}^3/\text{os/rok}$ (250 prac.dní) = 72 l/os/den

Potřeba vody:

$$\text{III.Q2}_{\text{den}} = 60 \text{ os} \times 72 \text{ l/os/den} = 4,32 \text{ m}^3/\text{den} = 0,43 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,12 \text{ l/sec}$$

Celková potřeba vody pro výstavbu ve III. etapě:

$$\Sigma \text{III.Q}_{\text{den}} = \text{III.Q1}_{\text{den}} + \text{III.Q2}_{\text{den}}$$

$$\Sigma \text{III.Q}_{\text{den}} = 47,22 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 2,22 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 0,62 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma \text{III.Q}_{\text{maxd}} = 62,23 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 2,84 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 0,79 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma \text{III.Q}_{\text{maxh}} = 4,77 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 1,33 \text{ l/sec}$$

Celková potřeba vody pro obec po ukončení výstavby:

$$\Sigma \Sigma \text{Q}_{\text{den}} = \text{stav. Q}_{\text{den}} + \Sigma \text{I.Q1}_{\text{den}} + \Sigma \text{II.Q2}_{\text{den}} + \Sigma \text{III.Q2}_{\text{den}}$$

$$\Sigma \Sigma \text{Q}_{\text{den}} = 157,96 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 6,94 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 1,82 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma \Sigma \text{Q}_{\text{maxd}} = 201,97 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 8,99 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 2,50 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma \Sigma \text{Q}_{\text{maxh}} = 15,75 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 4,39 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma \Sigma \text{Q}_{\text{rok}} = 157,96 \text{ m}^3/\text{den} \times 365 = 57\ 655,54 \text{ m}^3/\text{rok}$$

4.3.1.3. Návrh zásobování vodou

Pitná voda bude sloužit pro krytí potřeby pro obyvatele, občanskou vybavenost a vyšší 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.

Odběrná místa v obci jsou v nadmořské výšce 460-480 m n.m.

Pitná voda bude do obce přivedena novým vodovodním přivaděčem. Přivaděč bude napojen na vodovodní systém Kamenicko. Pro realizaci napojení na tento systém je nutná dohoda s obcí Křížkový Újezdec.

Součástí tohoto systému Kamenicko je vodojem Mandava – velikost – 2 x 400 m³ (477 m n.m.- 484 m n.m.)

Přivaděč pro Nebřenice bude napojen na vodovodní řad vodovodního systému Kamenicka v obci Křížkový Újezdec za vodojemem Mandava. Napojení bude provedeno v místě křižovatky silnic Křížkový Újezdec – Čenětice a Křížkový Újezdec – Popovičky.

Od této křižovatky bude přivaděč pro Nebřenice veden severním směrem v komunikaci Křížkový Újezdec- Popovičky v délce cca 1,7 km ve stávající trase na Ovcáry, kde bude nutné provést vedení ve větší dimenzi tj. DN 150.

Poslední úsek vodovodu v délce cca 500 m bude veden podél vnitřní hranice k.ú. obce Nebřenice ve volném terénu. Přivaděč bude ukončen v novém vodojemu na okraji obce.

Na přivaděči budou vzdušňikové a kalňikové šachty. Pro posílení tlaku v potrubí bude na trase provedena tlaková stanice umístěná v šachtě na trase vodovodu. Tlaková stanice bude na km 1, 004 od napojení přivaděče.

Vodojem

Vodojem bude umístěn na pozemku k.č. 457/1. Vodojem bude vyrovnávat nerovnoměrnosti v denním odběru vody. Vodojem Nebřenice bude podzemní o velikosti 2 x 400 m³. Nadmořská výška v místě vodojemu je 484,5 m n.m. – 480 m n.m. Součástí vodojemu bude automatická tlaková stanice pro distribuování vody nuceně. Násyp vodojemu bude vysvahován a oplocen. Za vodojemem bude napojena rozvodná síť pro jednotlivé lokality v obci. Pomocí rozvodných řadů budou zásobována jednotlivá odběrná místa. Rozvodná síť bude budována postupně podle jednotlivých etap výstavby.

Vodojem obsahuje i objemovou rezervu pro zásobování sídel Chomutovice a Popovičky.

Požární zajištění

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.

4.3.1.4. Pásma hygienické ochrany

V řešeném území jsou ochranná pásma přivaděče pitné vody a vodojemu. Vodojem bude samostatně oplocen. Oplocení provedené za patou násypu ohraničuje ochranné pásmo vodojemu 20 m, které bude upřesněno ve vodoprávním řízení. Ochranné pásmo vodovodního přivaděče k obcím je 2 m od vnějšího líce potrubí na obě strany.

4.3.2. Zásobování závlahovou vodou pro golfové hřiště

4.3.2.1. Zdroje závlahové vody

Pro závlahu bude použita voda z následujících zdrojů:

1. Akumulovaná dešťová voda z komunikací a střech domů (zázemí golfu, hotel atd.)
2. Akumulovaná předčištěná odpadní voda
3. Voda z nadlimitních průtoků v Chomutovickém potoce, která bude zachycena v retenčních prostorech stávajících a nově vybudovaných nádrží
4. Voda z veřejného vodovodu

Vzhledem k tomu, produkce využitelné vody pro závlahu a doba zavlažování jsou rozdílné, je třeba dešťovou a vyčištěnou odpadní vodu akumulovat. Nová, hlavní akumulací nádrž bude umístěna na pozemku č. 419/7 o objemu 40 000 m³, druhá retenční nádrž s přečerpávací stanicí bude zřízena za ČOV, odkud budou vyčištěné vody a přebytečné dešťové (přívalové) vody čerpány do hlavní nádrže.

V Chomutovickém potoce musí být v každém měsíci zaručen min. průtok $Q_{365} = 0,5$ l/sec. Stávající rybníky budou opraveny (hráze, přepady), odbahněny a nebudou využívány pro retenci vod pro zavlažování.

Bude možné zachytit přívalové deště na Chomutovickém potoce a využít je pro závlahu. Bude tak zajištěno opatření proti povodňovému stavu v Chomutovicích a Popovičkách i zachycení vody v území, která bude využívána v suchých obdobích a zajistí tak rovnoměrnější vodní režim v území.

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 obyvatele.

Bilance vody pro závlahu golfového hřiště:

Max. spotřeba za den: 1 186 m³/den (závlaha bude probíhat v nočních hodinách)

Průměrná roční: 80 000 m³/rok

Voda k dispozici – po dostavbě celého areálu

Předpokládaná nutná závlahová voda: 80 000 m³/rok

Dešťová voda: 21 800 m³/rok

(Při srážkovém úhrnu 600 mm/m², odvodňovaná plocha 55 900 m², předpoklad - zachycení 65% dešťových vod).

80% splaškové vyčištěné vody: 46 124 m³/rok

Dotace z vodovodu: 12 076 m³/rok

V bilanci není zahrnuto případné jímání přebytečné vody v Chomutovickém potoce v případě přívalových dešťů a vody odvedené drenážemi z intenzivně opečovaných golfových ploch (odpaliště, greeny), což představuje jednak vodu dešťovou, jednak přebytečnou vodu závlahovou. Tato voda bude nad rámec současného stavu dotovat vodnost Chomutovického potoka.

4.3.3. Odkanalizování území a čištění odpadních vod

4.3.3.1. Odkanalizování území

V obci Nebřenice se předpokládá max. rozvoj, vzhledem k projektu golfového areálu. Zahrnuje přestavbu zámku na hotel s restaurací, výstavbu wellnes centra a služby pro sportovce. Dále se zde počítá s vybudováním nových rodinných domů, bytových domů a velkých vil pro ubytování či k trvalému bydlení.

Výstavba v obci se předpokládá ve 3 etapách.

Kanalizace v obci bude provedena jako oddílná. Dešťové vody budou napojeny do hlavní akumulací nádrže sloužící pro závlahu golfu, do vyrovnávací nádrže v prostoru ČOV nebo přímo do Chomutovického potoka.

4.3.3.2. Splašková kanalizace

Splaškové vody budou sváděny na novou ČOV. Vyčištěné splaškové vody z ČOV budou sváděny do vyrovnávací nádrže v prostoru ČOV nebo do Chomutovického potoka.

Převážná část vyčištěných splaškových vod a dešťových vod bude zachycována na řešeném území a bude využívána pro závlahu golfového hřiště.

Množství splaškových vod odpovídá potřebě pitné vody.

$$Q_{\text{den}} = 157,96 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$Q_{\text{rok}} = 57\,655,54 \text{ m}^3/\text{rok}$$

4.3.3.3. Čistírna odpadních vod

Zatížení ČOV přiváděným BSK₅:

Bytový fond+hotel.hosté = 1065 osob x 60 g/BSK₅/os/den = 63,90 kg BSK₅/den

Občanská vybavenost, zaměstnanci = 220osob x 25g BSK₅/os/den = 5,50 kg BSK₅/den

Sportovní aktivity=75osob x 20g BSK₅/os/den = 1,50 kg BSK₅/den

Restaurace, občerstvení= 150 osob x 10g BSK₅/os/den = 1,5kg BSK₅/den

$$\Sigma \text{BSK}_5 = 72,40 \text{ kg BSK}_5/\text{den}$$

Průměrná koncentrace BSK₅ = 0,458 g BSK₅/l

Produkce 72,40 kg BSK₅/den odpovídá 1206 EO

Zatěžovací parametry ČOV:

Celkový počet EO = 1206 osob

BSK₅ celk. = 72,40 kg BSK₅/den

Denní množství spl. vod Q_{den} = 157,96 m³/den

průměrná koncentrace BSK₅ = 0,458 g BSK₅ /l

N_{l_{suš}} = 1,2 x BSK₅ = 117,36 kg/den = 0,550 g/l

N_c = 1206 os x 0,012 = 14,47 kg/den = 0,091 g/l

N-NH₄ = 60% N_c = 8,68 kg/den = 0,055 g/l

P_c = 1206 os x 0,0015 = 1,809 kg/den = 0,0011 g/l

Veškeré splaškové vody budou z řešeného území odváděny na novou centrální ČOV. Na novou splaškovou kanalizaci budou napojeny veškeré nemovitosti v obci.

ČOV bude umístěná v severovýchodní části lokality, u Chomutovického potoka. ČOV bude navržena pro 1200 EO s možností rozšíření na max. 1800EO.

Odpadní vody z ČOV bude vypouštěny do retenční vyrovnávací nádrže přiřazené k ČOV.

Nádrž bude sloužit pro zadržení vypouštěné vyčištěné vody (taktéž na zadržení vody dešťové) a tato voda bude využívána na závlahu golfu. Odtok z vyrovnávací nádrže bude napojen do místní vodoteče – Chomutovického potoka.

Bude navržena aktivační ČOV klasické konstrukce, v první etapě 3 linky (postupně vystrojované dle etap výstavby) + prostorová rezerva na 4 linku. ČOV bude vybavena terciálním dočišťovacím stupněm. Aktivační část ČOV bude umístěna v objektu. Budování kalové koncovky se nepředpokládá – přebytečný kal bude odvážen na ČOV vybavenou kalovou koncovkou – např. ČOV Říčany nebo ČOV Jesenice.

Možné technologické schéma ČOV:

Mechanické hrubé předčištění – hrubé a jemné česle,

Aktivační nádrže – 3 linky á 600 EO

Dosazovací nádrže

Membrány (MBR technologie)

Cílem řešení je vypouštět do toku opravdu kvalitně vyčištěnou odpadní vodu, která bude dále sloužit pro závlahu golfového hřiště a pro dotaci vodních ploch v golfovém areálu.

Uvažovaná plocha pro stavební část ČOV je cca 2500 m².

Recipient : Chomutovický potok

hydrologické číslo povodí : 1-12-01-017

Průměrný dlouhodobý roční průtok: $Q = 3,5 \text{ l/sec}$
 $Q_{355} = 0,5 \text{ l/sec}$

Stávající ztížení toku měřené v říjnu 2009 v profilu obce Popovičky

Laboratoř: Ekologická laboratoř PEAL s.r.o.

BSK ₅	4,82 mg/l
CHSK-Cr	61 mg/l
NEL(C10-C40)	< 0,05 mg/l
NL _{suš}	8 mg/l

Voda v Chomutovickém potoce v profilu Popovičky nesplňuje imisní limity dle Nařízení vlády.

Tento stav je zřejmě způsoben malou vodnatostí toku a tím, že nemovitosti v obci nejsou napojeny na kanalizaci.

Po dokončení nové výstavby dojde k napojení všech nemovitostí na kanalizaci a tím se kvalita vody v toku pravděpodobně zvýší.

Cílem návrhu ČOV je vypouštět do toku vodu s co nejlepšími parametry vzhledem k jejímu dalšímu budoucímu využití.

Parametry vypouštěné vody

Jak již bylo řečeno 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, po dohodě se správcem toku a pracovníkem Povodí Vltavy, stanoveny takto (vždy p/m):

BSK ₅	5/10 mg/l
CHSK	25/40 mg/l
NH ₄ ⁺	5/1 mg/l
NL	1/5 mg/l
Pae	1,5/3 mg/l

Množství vypouštěné vody do recipientu:

zimní měsíce (nebude docházet k akumulaci pro závlahu)	průměrně 4 l/sec
letní měsíce	min. 0,5 l/sec

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.

Po 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.

Výstavba sítě splaškové kanalizace bude probíhat ve třech etapách v souladu s výstavbou jednotlivých lokalit.

Splašková kanalizace bude gravitační. Pouze v lokalitě 5/3 bude část splaškových vod přečerpávána do gravitační stoky.

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

Ochranná pásma:

Ochranné pásmo hlavních sběračů splaškových vod – 2 m od osy potrubí na obě strany

Ochranné pásmo ČOV – 20 m, bude upřesněno ve vodoprávním řízení

4.3.3.4. Dešťová kanalizace

Dešťová kanalizace bude odvádět vody z komunikací a zpevněných ploch gravitačně do dešťové kanalizace. Dešťové vody ze západní části areálu budou zadržovány 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 zachytávány 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.

Voda ze stávajících objektů a RD bude akumulována na příslušných pozemcích a využívána jejich vlastníky na závlahu těchto pozemků. Přebytečná voda bude přes přepad akumulární nádrže odváděna do dešťové kanalizace, případně vsakována. S touto vodou ze soukromých objektů se pro závlahu golfového hřiště neuvažuje.

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

Bilance dešťových vod:

Plocha komunikací a chodníků	cca 48 000 m ²
Plocha střech golf. klubu a hotelu	cca 7 900 m ²
Koeficient odtoku - komunikace	0,8
Koeficient odtoku - střechy	1,0
Intenzita návrhového deště	160 l/s/ha

$$Q_r = (48\,000 \times 0,8 + 7900 \times 1,0) \times 160 / 10000 = 741 \text{ l/s}$$

4.3.4. Zásobování el. energií

4.3.4.1. Celková bilance odběru el.energie

Na základě předaných podkladů byla vypočtena následující předběžná energetická bilance vesnice. Soudobé příkony jsou následující:

Rezidenční objekty	Ps [kW]
Vily a rodinné domy	3 203,4
Bytové domy	1 097,2
Hotel + sportovní centrum	610,0
Golfový klub	360,0
Vodohospodářské objekty	154,0
Údržba golfového hřiště, ostatní	103,0
Celkem	5 527,6

4.3.4.2. Řešení napájení zástavby

Výše uvedená bilance odběru el.energie byla stanovena s ohledem na následující přehled stupně elektrizace jednotlivých bytových objektů a z metodického pokynu pro výpočet maximálního zatížení nebytových odběrů.

Bydlení v objektech typu b), c) a d) (dvojdům, řadový dům a viladům) se předpokládá na průměrné úrovni.

Jednotlivé byty jsou zařazeny do stupně elektrizace „C“ – byty, v nichž se elektrina používá pro domácí el.spotřebiče připojované k rozvodu pohyblivým přívodem (na zásuvky) nebo pevně připojené, přičemž příkon žádného spotřebiče nepřesahuje 3,5 kVA. K vaření a pečení se používají elektrické spotřebiče o příkonu nad 3,5 kVA.

Topení a ohřev vody je s využitím plynových spotřebičů.

Pro stanovení příkonu pro 1 RD bylo uvažováno s příkonem 18,6 kW. To je výpočtové zatížení po soudobosti všech instalovaných spotřebičů v bytě. Předpokládá se hlavní jistič před elektroměrem 3x32A/B s rezervou pro blokování v případě přechodu na vytápění prostřednictvím tepelného čerpadla.

Ve viladomech je uvažováno pouze s topením na plyn včetně ohřevu vody. Tady je uvažováno s příkonem pro 1 BJ 13,3 kW. Předpokládá se hlavní jistič před elektroměrem 3x25A/B.

Bydlení v objektech typu a) (soliterní vila) se předpokládá na úrovni vysokého nadstandardu. Pro tyto objekty bylo uvažováno s příkonem 32,2 kW. To je výpočtové zatížení po soudobosti všech instalovaných spotřebičů v bytě. Předpokládá se hlavní jistič před elektroměrem 3x63A/B s rezervou pro blokování v případě přechodu na vytápění prostřednictvím tepelného čerpadla.

Bydlení v objektech typu e) (soliterní rodinný dům) se předpokládá na úrovni nadstandardu. Pro tyto objekty bylo uvažováno s příkonem 26,2 kW. To je výpočtové zatížení po soudobosti všech instalovaných spotřebičů v bytě. Předpokládá se hlavní jistič před elektroměrem 3x50A/B s rezervou pro blokování v případě přechodu na vytápění prostřednictvím tepelného čerpadla.

Pro zajištění distribuce elektrického příkonu bude realizována výstavba nového kabelového vedení VN s umístěním transformačních stanic 22/0,4kV v nových lokalitách. Z uvedené bilance byl proveden orientační výpočet počtu TS.

- TS (630 kVA) - $4050 / 630 \times 0,95 \times 0,7 = 10$ ks TS

Navržený počet TS je v souladu s navrženým počtem trafostanic dle vyjádření a doporučení ČEZ distribuce a.s., po upřesnění spotřeb v jednotlivých lokalitách budou navrženy trafostanice 250 kVA, 630 kVA, 1 000 kVA.

V uvedených bilancích a řešeních odběrů není započtena možnost snížení odběru el. energie resp. případná redistribuce el. energie z trvale obnovitelných zdrojů energie (elektrovoltaika, tepelná čerpadla), protože jí nelze bilancovat na úrovni územního plánu.

4.3.4.3. Porovnání původní bilance el. energií ÚP a změny č. 4 v oblasti Nebřenice

Původní ÚP pro obec Nebřenice uvažoval nárůst spotřeby el. energie cca 1,7 MW. Spolu s obcemi Chomutovice a Popovičky se jednalo o následující záměry předpokládaných staveb:

- rodinné domky a bytová výstavba pro cca 375 obyvatel + bungalovy pro 125 obyvatel
- občanskou vybavenost
- hotel (100 lůžek)
- sportovní zařízení
- základní škola (9 tříd) + sportovní plochy
- nerušící výroba a služby
- zemědělská výroba
- ČOV

Současná navrhovaná koncepce ÚP předpokládá nárůst spotřeby elektrické energie v obci Nebřenice téměř o 3 násobek, který činí 5,5 MW. Rozdíl a navýšení je patrné už ze samého záměru předpokládaných staveb v obci Nebřenice:

- celkem 85 staveb typu soliterní vila s vysokou nadstandardní úrovní bydlení
- celkem 30 soliterních rodinných domů s nadstandardní úrovní bydlení
- celkem 18 viladomů s celkem 180 bytovými jednotkami
- celkem 84 dvojdomů a 35 řadových domů
- ubytovací kapacita (140 lůžek)
- sportovní zázemí
- komerční plochy (kanceláře, obchody, různý prodej)
- restaurace a občerstvení (celkem 150 míst u stolu)
- ČOV

Z přehledu je patrný celkový nárůst zástavby a to jen v samotné obci Nebřenice, který s sebou přináší i nárůst spotřeby el. energie rozšířením vybavenosti objektů elektrospotřebiči a v neposlední řadě i možností nasazení alternativního zdroje vytápění prostřednictvím tepelných čerpadel.

4.3.4.4. Úprava a doplnění koncepce zásobování el. energií ve změně č. 4

Současný stav sítí 22 kV a distribučních trafostanic 22 / 0,4 kV v obci Nebřenice je nevyhovující a je proto nutné realizovat jejich úpravu a posílení novou výstavbou tak, aby

byla zabezpečena spolehlivost dodávky elektrické energie v návaznosti na koncepci rozvoje obce Nebřenice.

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 posílena stávající venkovní vedení 22 kV z Jažlovic (trasa 620) o 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 distribučním trafem DT S1 v těžišti nové zástavby, z kterého bude zásobováno celé území Nebřenic.

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.

4.3.4.5. Veřejné osvětlení

Umístění veřejného osvětlení

Veřejné osvětlení bude realizováno podél přeložky silnice III/00320, podél místních komunikací a v prostorech veřejné zeleně v celé zájmové oblasti nové výstavby.

Technický popis řešení

V zájmové oblasti výstavby golfového areálu v obci Nebřenice je navržena nová soustava veřejného osvětlení (VO). Novou soustavu VO tvoří instalované stožáry VO osazené novými svítidly, nová zapínací místa a kabelové rozvody VO včetně napájení nových zapínacích míst. Podle typu osvětlované oblasti můžeme soustavu VO rozdělit na jednotlivé typy osvětlovacích soustav:

- osvětlení silnice 3. třídy č. III/00320 – bude tvořit jednostranná osvětlovací soustava svítidel se sodíkovými výbojkami o výkonu 100 W osazenými na stožárech výšky 8 m s výložníky 1,5 m, rozteč jednotlivých světelných míst je 35m
- osvětlení místních komunikací – bude provedeno jednostrannou osvětlovací soustavou svítidel se sodíkovými výbojkami a výkonu 50 W osazenými na stožárech výšky 6 m bez vyložení, rozteč jednotlivých světelných míst je 30 m
- přisvětlení přechodů pro chodce – bude instalováno na přechodech přes silnici č. III/00320 a přechodech u okružní křižovatky, přisvětlení každého přechodu bude tvořeno dvojicí svítidel se světelnými zdroji o výkonu 250 W pro nasvětlení chodců na přechodu, svítidla budou osazena na stožárech výšky 6 m s výložníky, stožáry budou situovány vždy 2 m před přechodem proti směru jízdy
- osvětlení ostatních ploch (parky, pěšiny, veřejná prostranství) – zde budou použita svítidla se světelnými zdroji 35 – 50 W, která budou osazena na stožárech výšky 3,5 – 5 m, rozmístění svítidel bude dle konkrétní místní situace či potřeby

Kabelové rozvody VO budou provedeny kabely typu CYKY-J, uloženy budou ve společných trasách s rozvody NN či VN, provedení kabelových tras bude dle příslušných norem a technických předpisů.

Zapínací místa VO budou instalovány v blízkosti vybraných trafostanic TS 22/0,4 kV, budou v provedení samostatných rozvaděčů s nezávislými částmi pro připojení kabelu NN, měření elektrické energie a vlastní vývody jednotlivých větví VO. Instalována budou celkem 4 ks nových zapínacích míst ZM VO 1 – 4.

Energetická bilance plánovaného VO

Celkový předpokládaný příkon VO:	19,5 kW
Celková roční spotřeba VO (4 100 hod./rok):	80 000 kWh/rok

4.3.4.6. Ochranná pásma kabelů a transformační stanice je dáno energetickým regulačním zákonem č.458/2000 Sb.

Ochranné pásmo je vymezeno svislými rovinami :

pro trafostanici kontejnerového typu	- 2 m kolmo na zeď trafostanice
pro kabelové vedení v zemi	- 1 m na každou stranu od krajního kabelu
pro venk.vedení 22kV provedené holými vodiči	- 7 m na každou stranu od krajního vodiče

4.3.5. Telekomunikační rozvody a datové sítě

Telekomunikační rozvody v oblasti Chomutovic a Popoviček byly již samostatně řešeny a realizovány bez ohledu na oblast Nebřenic, proto se musí nyní změnit koncepce v Nebřenicích oproti ÚP.

V zájmové oblasti obce Nebřenice je z hlediska telefonní sítě společnosti Telefonica O2 zrealizován skupinový rozvaděč SR8 do kterého je přiveden metalický kabel 20XN 0,6 a optický kabel v HDPE trubách. Stávající místní telefonní síť je rozvedena z tohoto síťového rozvaděče přes účastnický rozvaděč ÚR. Telefonní linky jsou vedeny převážně kabelovým vedením v zemi.

V rámci celého území bude nově připraveno propojení objektů optickými kabely jako základ pro požární, komunikační a bezpečnostní systémy. Datové a telefonní služby budou poskytovat provideri (O2T, ev. další), pro které se v areálu připraví trasy vedení (trubky, místa pro rozvodnice). Požární, bezpečnostní i jiné informační služby bude poskytovat místní služba nebo správce území.

V areálu se dále předpokládá instalace společného rozvodu satelitního příjmu TV signálů rovněž po optické síti s distribucí do jednotlivých objektů až na zásuvky STA.

V rámci projektové dokumentace bude plně řešena příprava tras (pasivní část systémů) pro všechny slaboproudé rozvody. Předpokládá se vybudování páteřní optické sítě, kde bude 14 napojovacích míst - optické rozvaděče. Mezi rozvaděči budou instalovány trubky HDPE uložené ve výkopech, do kterých budou zafouknuty páteřní optické kabely. Z rozvaděčů do jednotlivých objektů, domů bude využito SIDUCT technologie (primární mikrotrubičky), do kterých bude zafouknut optický mikrokabel. (koordinace s ostatními sítěmi bude zajištěna). To znamená, že do každého objektu, domu, viladomu i bytu bude zavedena přímo optická přípojka od providera komunikačních služeb i od komunity. Rozvody budou připraveny tak, aby vyhovely všem technickým systémům a dnes známým technickým prostředkům.

Slaboproudé sítě budoucích providerů budou poté do takto připravených trubek v zemi zafouknuty.

Páteří rozvod - v úložné trase budou položeny 2 x trubka HDPE 40 mm.

Přípojky do jednotlivých objektů budou řešeny s přípojkami ostatních médií.

Po provedení rozvodů a napojení objektů bude možné využívat tyto služby nebo napojení:

- Přenos dat
- Hlasové služby (telefon)
- Internet
- Televize
- Kamerový systém CCTV v areálu
- Zabezpečovací systém, napojení jednotlivých objektů na hlídací službu
- Základní informační přenos ev. Intranet
- EPS – možnost napojení signalizace EPS objektů na hlídací službu (trvalou obsluhu)
- Detekce úniku plynu
- Pokrytí signálem WIFI

S uvedenými úpravami a rozšířením místní sítě v návaznosti na rozšíření občanské vybavenosti bude nutné realizovat i přeložku DOK z důvodu zrušení komunikace. Nová trasa je navržena podél přeložky komunikace III/00320.

Přes území změny č. 4 prochází dva radioreléové paprsky, z toho jeden přes zastavěné a zastavitelné území Nebřenic.

4.3.6. Zásobování zemním plynem

4.3.6.1. Zásobovací rozvody a napojení

Obec Nebřenice v současné době není zásobována zemním plynem. V obci není centrální zdroj tepla. Rodinné domy jsou vytápěny individuálně, převážně tuhými palivy, výjimečně elektrickou energií.

Pro zajištění zemního plynu byl vypracován v 1/2011 rozbor spotřeby plynu se studií proveditelnosti sítě.

Z důvodů dvojnásobného nárůstu kapacit oproti ÚP se ve změně č. 4 systém zásobování Nebřenic

Zásobování obce je nově navrhováno od obce Radimovice. Severně od obce Radimovice je situován stávající vysokotlaký plynovodní ocelový řad DN 150 Potrubí je součástí distribuční soustavy RWE GasNet. Provozovatel na základě žádosti o stanovení podmínek připojení vydal tzv. garanční protokol rozšíření distribuční soustavy.

Připojení je možné a je podmíněno vybudováním následujících plynárenských zařízení:

- vybudování VTL-STL regulační stanice o výkonu 1200 m³/hod na jižním okraji území, (RS bude o rozměrech cca 3x6m, s oplocením cca 9x12 m),
- provedení VTL přípojky cca DN 150 mezi VTL plynovodem a RS,
- provedení pátečního rozvodu , nejprve IPE 160 do centra obce, (dále v případě napojení obcí Chomutovice a Popovičky prodloužení do obce Chomutovice plynovodem IPE 110),
- provedení nových uličních řadů v obci o minimální předepsané dimenzi IPE 63.

Výstavba bude probíhat po etapách. Po dokončení bude uplatněna povinnost napojení všech nových objektů, protože jinak by docházelo k nadměrné spotřebě el. energie.

4.3.6.2. Bilance spotřeby

Napojení odběru plynu je uvažováno v následujících zónách stávající a výhledové zástavby:

	<i>lokalita</i>
- stávající bytová zástavba	4/1,4/4,4/5
- výhledová bytová zástavba	4/2a, 4/2b,4/2c,4/2d
- rekreační a sportovní objekty	5/2a,5/2b
- komerční plochy-služby	4/3a,5/1,5/2c,5/5

Odběratelé v jednotlivých zónách jsou uvažováni v těchto kategoriích:

- a) kategorie velkoodběru
- b) kategorie maloodběru
- c) obyvatelstvo

V kategorii a) je stanoven minimální roční odběr 60 000 m³/rok

V kategorii b) je stanoven roční odběr menší než 60 000 m³/rok

V kategorii c) jsou pro stanovení odběru zemního plynu uvažovány následující průměrné jmenovité příkony spotřebičů na zemní plyn:

$$S = 1,2 n K1 + 2,5 n K2$$

vaření + TUV $k1 = 1/\ln(a+16)$

otop $k2 = 1/n0,1$

současnost chodu spotřebičů v kategorii a) a b) je uvažována $k3=0,8$

vaření	max. 1,2 m ³ /hod	150 m ³ /rok
TUV	max. 2,1 m ³ /hod	350 m ³ /rok
otop RD	max. 2,5 m ³ /hod	3 600 m ³ /rok
otop na byt	max. 0,6 m ³ /hod	1 100 m ³ /rok

Pro variantu vytápění plynem ve všech objektech je bilance plynu následující:

Kategorie a)-velkoodběr

- Wellnes centrum	50 m ³ /hod	84 625 m ³ /rok
- Hotel	88 m ³ /hod	149 535 m ³ /rok

Kategorie b)-maloodběr

- golfové občerstvení
- smíšené obytné a komerční
- údržba golfu
- komerční plochy, golf klub

Předpokládané odběry 249 m³/hod, jejich roční spotřeba bude činit cca 416 700 m³/rok.

Kategorie c)-obyvatelstvo

Předpokládaný počet objektů domovní zástavby

150 rodinných domů (vil)

Předpokládané odběry rodinných domů:

Max.hodinová spotřeba:

- vaření	1,2x0,1811x234	=	51,00 m ³ /hod
- TUV	2,1x0,1811x234	=	89,00 m ³ /hod
- otop	2,5x0,5795x234	=	340,00 m ³ /hod
	celkem		480,0 m ³ /hod

Roční spotřeba:

- vaření	150x234	=	35 100 m ³ /rok
- TUV	350x234	=	81 900 m ³ /rok
- otop	3000x234	=	702 000 m ³ /rok
	celkem		819 000 m ³ /rok

Celková bilance spotřeby zemního plynu v obci Nebřenice:

Kategorie	Qh(m³/hod)	Qr(m³/rok)
Velkoodběr	138	234 160
Maloodběr	249	416 700
Obyvatelstvo	480	819 000
Celkem	867	1 469 860

Rozdělení spotřeby po etapách:

1.etapa

	lokalita
- stávající bytová zástavba	4/1,4/4,4/5
- výhledová bytová zástavba	4/2b,4/3a
- rekreační a sportovní objekty	5/2a,5/2b
- komerční plochy-sloužby	4/3a,5/1,5/2c

Kategorie	Qh(m³/hod)	Qr(m³/rok)
Velkoodběr	138	234 160
Maloodběr	163	264 700
Obyvatelstvo	42	115 100
Celkem	343	613 960

2.etapa

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| | lokalita |
| - výhledová bytová zástavba | 4/2a,4/2c,5/3 |
| - komerční plochy-sloužby | 5/2d |

<u>Kategorie</u>	<u>Qh(m³/hod)</u>	<u>Qr(m³/rok)</u>
Velkoodběr	0	0
Maloodběr	35	56 000
Obyvatelstvo	303	499 900
Celkem	338	555 900

3.etapa

- | | |
|-----------------------------|----------|
| | lokalita |
| - výhledová bytová zástavba | 4/2d,4/4 |
| - komerční plochy-sloužby | 4/3b |

<u>Kategorie</u>	<u>Qh(m³/hod)</u>	<u>Qr(m³/rok)</u>
Velkoodběr	0	0
Maloodběr	51	96 000
Obyvatelstvo	135	204 000
Celkem	186	300 000

4.3.5.3. Ochranná a bezpečnostní pásma.

Podle zákona č.458/2000 Sb. (Energetický zákon), budou u plynárenského zařízení tato ochranná a bezpečnostní pásma:

<u>Zařízení</u>	<u>ochranné pásmo (m)</u>	<u>bezpečnostní pásmo (m)</u>
Regulační stanice VTL-STL	4	10
VTL plynovod do DN 100	4	15
STL plynovod mimo obec	4	
STL plynovod v obci	1	

4.3.7. Dopravní infrastruktura

4.3.7.1. Silniční komunikace

Širší vztahy

Nebřenice jsou velmi dobře přístupné pro automobilovou dopravu z Prahy, protože mají po komunikaci III/00320 přes komunikaci II/101 napojení na dálnici D1 (exit Říčany) nebo přes Radimovice event. Petříkov opět na dálnici D1 u Všechrom. Dostupnost Prahy se ještě zvýšila (od doby zpracování ÚP) uvedením rychlostního okruhu R1 (E50, spojnice D1 a D5) do provozu v r. 2010. Tím se zvýšila i mezinárodní dostupnost území.

4.3.7.2. Komunikace dotčené změnou č. 4

Pátevní komunikaci celého území Popoviček je komunikace III/00320. Je vedena po okraji sídel Popoviček a Chomutovice, ale Nebřenicemi prochází naprosto nevhodně velmi

úzkou trasou středem historické zástavby. Bez přeložky této části komunikace není možné realizovat rozvoj Nebřenic.

Přeložka komunikace 3. třídy III/00320 v délce 937 m a v kategorii S7,5/70 zajišťuje odklonění dopravy mimo střed zastavěného území obce. Stávající komunikace III/00320 bude z jedné poloviny zachována, což znamená, že bude přeměněna z komunikace III/00320 na místní obslužnou komunikaci, z druhé poloviny bude zrušena.

Nová přeložka je navržena v celkové délce 0,937 km, v kategorii S7,5/70 s šířkou jízdního pruhu 3 m, s šířkou vodícího proužku 0,25 m a šířkou nezpevněné části krajnice 0,5 m. Návrhová rychlost komunikace je 70 km/hod. Maximální podélný sklon přeložky je navržen 6,95 %, minimální 0,99 %. Trasa přeložky je navržena se třemi směrovými oblouky s přechodnicemi s poloměry 1 500 m, 350 m a 600 m.

Na přeložce jsou navrženy dvě okružní křižovatky o vnějším poloměru 18 m zajišťující napojení místních komunikací na nadřazený komunikační systém. Na přeložce komunikace je navržena zpomalovací šikana.

Na základě upřesněné trasy přeložky III/00320 včetně okružních křižovatek a hlavně na základě nového rozvoje zastavitelných ploch bylo nutné přehodnotit a upravit komunikační síť v Nebřenicích.

4.3.7.3. Místní obslužné komunikace

Místní komunikace jsou navrženy ve funkční skupině C – obslužné komunikace s návrhovou rychlostí 30 a 20 km/hod. Dle příčného uspořádání jsou místní komunikace děleny na 3 základní typy.

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 dopravněpobytovou funkcí.

Odvodnění komunikací

Svedení dešťových vod ze všech komunikací je navrženo uličními vpustěmi do dešťové kanalizace. Z důvodu potřeby velkého množství vody pro závlahu golfového hřiště není žádoucí zasakování dešťových vod. Uliční vpusti jsou navrhovány v intervalu 400m² odvodňované plochy.

Konstrukce vozovek komunikací a zpevněných ploch

Návrh vozovek a zpevněných byl proveden na základě orientačního inženýrskogeologického průzkumu a pedologického průzkumu.

Na ploše vozovek bude nutné dle inženýrskogeologického průzkumu zeminu v zemní pláni zlepšit např. vápněním do hloubky 0,5 m pod úroveň navrhované zemní pláně.

Pro vozovky místních komunikací s převládající dopravní funkcí byl navržen asfaltový povrch. Tloušťka konstrukce včetně podkladních vrstev je 430 mm.

Pro vozovky místních komunikací s dopravněpobytovou funkcí, tj. pro obytné zóny, byl navržen povrch z dlažby. Tloušťka konstrukce včetně podkladních vrstev je 420 mm.

Pro chodníky a jiné pochozí plochy byl navržen povrch z dlažby a konstrukce o tloušťce 250 mm.

4.3.7.4. Doprava v klidu

Výpočet dopravy v klidu je proveden podle normy ČSN 736110, Projektování místních komunikací. Pro residenční objekty se výpočtem stanoví požadovaný počet **odstavných** stání, pro ostatní funkce se stanoví požadovaný počet **parkovacích** stání.

A) Výpočet odstavných stání

Následující tabulka udává výpočet předpokládaného požadovaného počtu odstavných stání dle upřesněné územní studie.

Typ obytné jednotky	Počet obytných jednotek	Základní počet odstavných stání	Stupeň automobilizace	Součinitel vlivu stupně automobilizace	Skutečný požadovaný počet stání na jednotku	Celkový požadovaný počet stání
Vila	104	2	600	1,50	3,00	312
Dvojdomek	46	2	600	1,50	3,00	138
Řadový dům	16	2	600	1,50	3,00	48
Viladom (bytový dům)	15					
- studia	16	0,5	600	1,50	0,75	12
- byty < 100 m ²	112	1	600	1,50	1,50	168
- byty > 100 m ²	24	2	600	1,50	3,00	72
Návštěvníci (parkovací stání)		N/A			doporučené minimum	33
Celkem	333					783

Tab. - Výpočet dopravy v klidu pro rezidenční část investičního záměru

Z důvodu vysoké závislosti na individuální automobilové dopravě pro výpočet dopravy v klidu uvažujeme vysoký stupeň automobilizace 600 automobilů na 1000 obyvatel.

Požadovaný počet stání pro všechny obytné jednotky větší než 100 m² je 3, pro jednotky menší než 100 m² je v průměru 1,5 stání po aplikaci koeficientu 1,5.

Předpokládaný požadovaný počet odstavných stání pro residenty pro celý záměr je **783**.

B) Výpočet parkovacích stání

Následující tabulka udává výpočet předpokládaného požadovaného počtu parkovacích stání pro golfový klub, komerční prostory a wellness centrum.

Funkce	Účelová jednotka	Počet úč. jednotek	Počet úč. jednotek na 1 stání	Základní počet parkovacích stání	Součinitel vlivu stupně automobilizace	Součinitel redukce počtu stání kp	Požadovaný počet stání
Golf klub	návštěvníci	300	4,0	75	1,50	1	113
Komerční prostory	čistá plocha	375	50,0	8	1,50	1	11
Wellness centrum	návštěvníci a zaměstnanci	65	3,0	22	1,50	1	33
Celkem							157

Tab. - Výpočet dopravy v klidu pro ostatní funkce investičního záměru

Pro výpočet požadovaného počtu stání pro golfový klub vycházíme z maximálního počtu návštěvníků, kteří se mohou v jeden okamžik v golfovém klubu zdržovat. Předpokládaný požadovaný počet stání pro golfový klub je 113.

Pro komerční prostory je požadovaný počet stání 11.

Výpočet předpokládaného požadovaného počtu stání pro wellness centrum vychází z celkového počtu klientů a zaměstnanců, kteří se budou v jeden okamžik v objektu vyskytovat. Předpokládaný požadovaný počet stání je 33.

4.3.7.5. Hromadná doprava - Nebřenice

Obce a města v okolí Prahy jsou obsluhovány integrovaným systémem MHD. Frekvence spojů však zdaleka nedosahuje hodnot v centru Prahy. Jediná linka 363 RegBus Opatov – Velké Popovice poskytuje 11 spojů ve všední den. Tato hodnota pro větší využívání hromadné dopravy je nedostačující, v době víkendu, kdy jsou mezi Prahou a Nebřenicemi pouze 2 spoje za den, je tento způsob dopravy spíše odstrašující.

Součástí určitého komfortu dopravy je i čas prvních a posledních spojů. Pokud není vhodně volen, není hromadná doprava dostatečně atraktivní. V Nebřenicích je sice dobré spojení ráno a odpoledne, ale naprosto chybí spojení po 18.00 hod.

Vzhledem k předpokládané úrovni bydlení a rezidentů je nutné počítat s vysokým stupněm AID. Přesto je nutné vytvářet podmínky pro upřednostnění hromadné dopravy, v tomto případě pražské integrované dopravy (PID).

Zvýšení počtu linek nebo spojů je přímo závislé na hustotě obyvatel oblasti. Z tohoto důvodu se zdá vhodné uvažovat o zvýšení počtu spojů PID po dosažení alespoň 75 % naplnění zastavitelného území ve formě zvýšení počtu spojů o cca 30 až 40 % ve všední den a o víkendu se zvýšenou orientací na dobu provozu metra v Praze (zvláště pak v pátek a sobotu).

Určitou částí dopravy by mohl převzít systém P+R v návaznosti na železniční dopravy ve Stránčicích event. Světicích, na zastávkách příměstské železniční dopravy na trati č. 221 Praha – Benešov. Výhodou je, že nejsou zatěžovány hlavní tahy směrem na Prahu ani hl. m. Praha a pro účastníky tohoto systému to může přinést dost velkou časovou úsporu v ranní a odpolední špičce spojenou s komfortnějším (klidnějším) způsobem cestování.

Návaznosti na železniční dopravu by velmi pomohla hromadná autobusová doprava tj. po naplnění zastavitelných ploch Nebřenic z cca 50 % zřídit v ranní a odpolední špičce novou linku mezi Nebřenicemi a Stránčicemi (dostatečně kapacitní nádražní stanice) event. Světicemi.

4.3.7.6. Cykloturistické a turistické trasy

Stávající cyklotrasy budou plně zachovány. Cyklotrasa č. 0028 Praha – Průhonice – Popovičky – Nebřenice – Petříkov – Pyšely bude plně zachována a je navržena po přeložce komunikace III/00320 jako základní nejrychlejší trasa. Po realizaci zástavby je možné ji přetrasovat po původní trase III/00320 a využít či zvýšit atraktivitu nového centra Nebřenic.

Cyklotrasa č. 0065 Nebřenice – Stránčice zůstane plně zachována.

Navrhuje se nová cyklotrasa Popovičky – Chomutovice – Křížkový Újezdec po stávajících zpevněných komunikacích, která by se mohla dále větvit z Křížkova Újezdce na Sulice, Radlák – Jílové u Prahy (návaznost přímo na cyklistickou trasu č. 19) nebo směrem jižním z Křížkova Újezdce na Novou Hospodu, Kamenici a dále navázat na trasu č. 11 nebo 0029 směrem k údolí Sázavy.

Turistické stezky územím Nebřenic nevedou a nejsou nové navrhovány.

4.3.7.7. Pěší doprava

Všechny nové komunikace funkční třídy C budou opatřeny jednostranně nebo oboustranně pěšími cestami – zpevněnými chodníky.

Prostupnost území zůstává plně zachována. Všechny polní a nezpevněné cesty zůstanou funkční, pouze cesta na západním okraji území Nebřenic bude trasově upravena z důvodu umístění části hřiště golfu.

4.3.8. Občanská vybavenost charakteru veřejné vybavenosti

Pro obyvatele slouží v Chomutovicích Obecní úřad spojený s veřejnou knihovnou. V Chomutovicích je také umístěna požární zbrojnice dobrovolného hasičského sboru. Dále je možnost obnovit provoz MŠ, ale objekt je nyní pronajatý. V Popovičkách je kostel sv. Bartoloměje. V platném ÚP jsou také navrženy plochy ZŠ spojené se sportovními plochami mezi Popovičkami a Chomutovicemi.

V rámci změny č. 4 ÚP jsou navrženy plochy pro zdravotnictví, sociální péči a školství (na úrovni ZŠ a MŠ) hlavně v novém centru obce (plochy 4/3a, 4/3b), kde by bylo možné umístit i menší stavbu pro kulturu a samosprávu. Pro takováto zařízení jsou vyhrazeny přízemky bytových domů. Objekty nebo zařízení pro školství (MŠ), zdravotnictví a sociální péči jsou navrženy také v plochách smíšené obytné zástavby 4/2a, b, c, d včetně ubytování.

Veřejnosti by mělo určitě sloužit nové wellness centrum a hřiště jižně od zámku a samozřejmě golfové hřiště.

V navrhované zástavbě je navrženo 8 veřejných prostranství, kde je možno umístit dětská hřiště.

Vyšší vybavenost není vzhledem k velikosti zastavěného území navrhována, počítá se se spádovostí na hl. m. Prahu, event. Říčany, Jesenici a Velké Popovice jako dosud.

4.3.9. Nakládání s odpady

Obec má zpracovanou vyhlášku o nakládání s odpady č. 1/2007, která platí i pro část Nebřenice.

Veškerý odpad je vyvážen mimo území obce oprávněnými firmami. Každá fyzická osoba musí mít zajištěnou sběrnou nádobu dle potřebné kapacity pro odvoz. Právnícké osoby

si zajišťují dle platného zákona o odpadech odvoz samy včetně nebezpečného odpadu. Obec zajišťuje dále kontejnery pro tříděný odpad (plast, sklo, kovy) v částech obce Popovičky a Chomutovice. Pro odvoz velkoobjemového odpadu, odpadu z úklidu veřejných ploch a stavebního odpadu je v majetku obce velkoobjemový kontejner, jehož odvoz je smluvně zajištěn a je poskytován také všem občanům. Svoz nebezpečného odpadu je smluvně zajištěn 2 x ročně.

V návrhu změny č. 4 ÚPO se počítá se stejným způsobem sběru a likvidace komunálního odpadu. Pro tříděný odpad budou určeny vyhláškou nejméně 3 místa, kde budou umístěny kontejnery pro tříděný odpad. Nebezpečný odpad bude nadále zajišťován smluvně, počet odvozů během roku bude upraven dle potřeby. Odpady z údržby veřejných prostor, velkoobjemový odpad a stavební odpad budou nadále řešeny vlastním kontejnerem a smluvním odvozem. Odpady z ČOV musí být likvidovány samostatně odbornou firmou.

Na řešeném území se nenachází žádná skládka a není žádná navrhována.

4.4. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

4.4.1. Územní systém ekologické stability v části dotčené změnou č. 4 ÚPO

V řešeném území by měla být cílovými společenstvy společenstva lesní v lokalitách stávajících lesním porostů, zatímco v prvcích ÚSES, umístěných v dnes intenzivně využívané zemědělské krajině, se jako nejvhodnější jeví směs lučních společenstev s víceméně rozvolněnými porosty keřů a stanoviště vhodných lesních dřevin. Stromová společenstva by měla být využívána zejména při návrhu biokoridorů, ale ani zde by neměl chybět bohatý podrost a keřové patro. Doporučeny jsou geograficky původní dřeviny.

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. Nádrž v areálu ČOV bude rovněž součástí zavlažovacího systému golfu. V závislosti na plnění nádrží a spotřebě pro závlahu bude přebytek vod vypouštěn regulovaným odtokem do Chomutovického potoka.

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). Součást 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. Součást 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 společenství. V řešeném území zleva přibírá větev koridoru LBK 36a, a propojuje biocentra LBC 8 a LBC 9. Kromě

rybníků nemá vodní tok vlastní parcelní číslo, je součástí zemědělských pozemků a ostatních ploch. Potok je ve správě Povodí Vltavy. Součást 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.

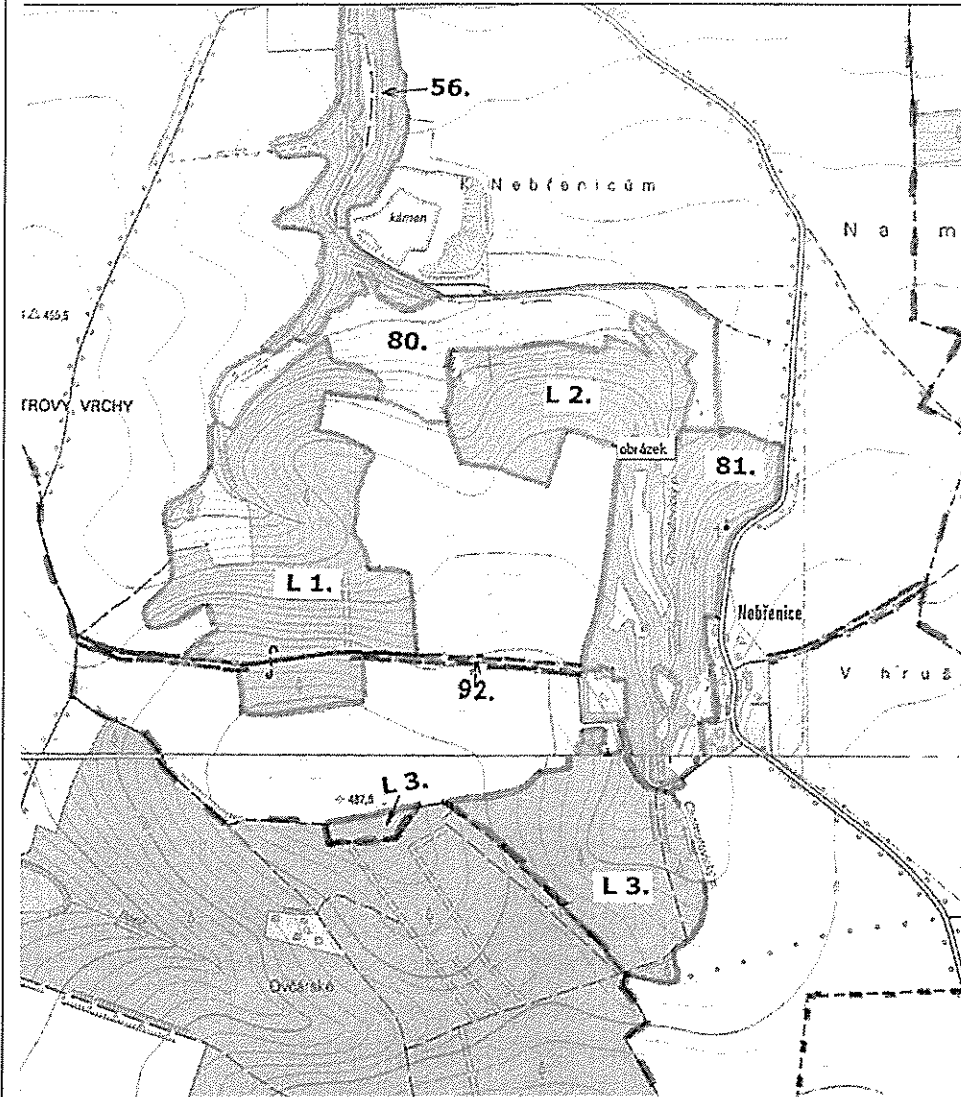
4.4.2. Významné krajinné prvky

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.

Podkladem pro vymezení prvků je kromě vyhlášky dále dokumentace "Významné krajinné prvky a další stabilizační části krajiny Popovičky, k.ú. Chomutovice, Popovičky" (zpracovatel Zelený svět, J. Bratka a kol. 2010). V řešeném území jsou vymezeny významné krajinné celky, které se skládají jak z prvků ze zákona, tak i z parcel registrovaných. Jsou to VKP 56, VKP 66, VKP 80, VKP 81, VKP 92, VKP L1, VKP L2, VKP L3.

VKP - k.ú. Chomutovice



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 krajnotvorná, 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. Biotopy T1.3, T1.4, L2.2, L6.5; stupeň ekolog.stability 3-5.

Vegetaci VKP tvoří v severní části mezofilní pastviny svazu *Cynosurion* podsvazu *Lolio-Cynosurenion* v mozaice s psárkovými loukami svazu *Alopecurion*. Do těchto přírodních biotopů proniká též ruderalní vegetace. Na ostrohu nad lomem se uplatňuje acidofilní doubrava svazu *Genisto germanicae-Quercion*. Podél toku jsou údolní olšiny podsvazu *Alnenion glutinosae-incanae* a vrbové luhy as. *Chaerophyllo hirsuti* – *Salicetum fragilis*. Ze vzácných a ohrožených druhů se vyskytuje jilm habrolistý (C4), bělolist rolní (C3), sporýš lékařský (C3).

- 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 krajnotvorná, biologická, stabilizační, klimatická; význam má přírodní biotop tužebníkových lad a ovsíkových až psárkových luk, refugium lovné zvěře, zachovalý krajinný ráz. Biotopy T1.1, T1.6, T1.4, L2.2, K2.1; stupeň ekolog. stability 3-4.

Vegetaci VKP tvoří tužebníková lada podsv. *Filipendulenion* ve V části VKP. V sečené části se uplatňují druhy ovsíkových luk svazu *Arrhenatherion*. Podél toku výskyt olše a vrby křehké, fragmenty vegetace podsv. *Alnenion glutinosae-incanae* a as. *Chaerophyllo hirsuti-Salicetum fragilis*.

- 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 krajinná, vodohospodářská (retence), stabilizační, biologická; význam mají údolní olšiny a dubohabřiny, jedinci starých stromů. Biotopy L3.1, L2.2, V1, X14, X7, X13; stupeň ekolog. stability 3-5.

Podél toku se vyskytují údolní olšiny podsvazu *Alnion glutinosae-incanae*. Na vyvýšených svazích lze zaznamenat dubohabřiny svazu *Carpinion* s dubem, habrem, lípou, lipnicí hajní (*Poa nemoralis*), srhou hajní (*Dactylis polygama*), sasankou hajní (*Anemone nemorosa*), pstročkem dvoulistým (*Maianthemum bifolium*) či věsenkou nachovou (*Prenanthes purpureum*). V napuštěných rybnících je vegetace svazu *Lemnion minoris* s okřehkem menším (*Lemna minor*).

- 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 Dobřejevického 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 lučnými a ruderálními 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. Biotopy: X7, X13; stupeň ekolog. stability: 3.

- 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 meďunkolistého (*Melittis melissophyllum*). Biotopy: L3.1, X9; stupeň ekolog. stability: 4-5.

- 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 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. Biotopy: X9; stupeň ekolog. stability: 4-5. 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 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. Biotopy: L3.1, X9; stupeň ekolog. stability: 4-5.

- 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.

4.4.3. Náhradní výsadby

Navrženy jsou 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

Dále jsou v areálu golfového hřiště navrženy plochy pro okrajové dolesnění v návaznosti na stávající lesní plochy (maloplošná a liniová zeleň, vysoká zeleň) v celkovém rozsahu 3,19 ha, tj. celkem 9,85 ha vysoké zeleně.

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.

Kromě ploch k zalesnění jsou dále nově navrženy VKP některé plochy maloplošné a liniové zeleně, např. v západní části území podél nově navrhované polní cesty; v okolí akumulární nádrže a technické plochy jsou do plochy maloplošné a vysoké zeleně nelesní.

4.4.4. Vodní toky a nádrže

Z orografického hlediska celé území náleží k Českomoravské provincii - k dílčí jednotce Benešovská pahorkatina. Údolí Chomutovického potoka je nejvýraznějším morfologickým prvkem zájmového území a probíhá jeho středem ve směru od severu k jihu.

Klimaticky patří území do oblasti mírně teplé a mírně vlhké, s průměrnou roční teplotou 7,8°C a úhrnem ročních srážek 620mm.

Chomutovický potok pramení na k.ú Nebřenice a protéká obcemi Nebřenice, Chomutovice a Popovičky. Za Modleticemi, ústí do Dobřejovického potoka. Koryto Chomutovického potoka je přírodní, bez větších úprav. Potok je ve obecní správce toku ZVHS – pracoviště Praha

Chomutovický potok ČHP 1-12-01-017

Plocha povodí 0,535 km²
 Průměrná dlouhodobá roční výška srážek 618 mm
 Průměrný dlouhodobý roční průtok 3,0 l/sec
 Třída toku IV.

Průměrný dlouhodobý roční průtok Q = 3,5 l/sec
 Q₃₅₅ = 0,5 l/sec

M-denní průtoky v profilu Nebřenice

M-dní	30	60	90	120	150	180	210	240	270	300	330	355	364
Q _m (l/sec)	7,0	5,0	4,0	3,0	2,5	2,0	2,0	1,5	1,5	1,0	1,0	0,5	0

Stávající stav:

Chomutovický potok pramení nad Nebřenicemi a protéká obcemi Nebřenice, Chomutovice a Popovičky. Za Modleticemi(mimo k.ú. Popovičky), ústí do Dobřejovického potoka. Koryto Chomutovického potoka je přírodní, bez větších úprav. Trasa potoka je ponechána v původním stavu, pouze úsek mezi rybníčkem pod lomem nad Chomutovicemi a počátkem obce je napřímen. Koryto není upraveno.

Na Chomutovickém potoce je soustava sedmi malých, bezejmenných rybníčků. Dva malé rybníčky jsou jižně od Nebřenic, další rybníček je pod zámkem v Nebřenicích. Další dva rybníčky se nacházejí severně pod Nebřenicemi pod lesní stání.

Všechny rybníčky jsou v současnosti neudržované. Rybníčky budou obnoveny.

Úpravy na Chomutovickém potoce:

Koryto potoka bude upraveno. Stávající rybníčky budou obnoveny.

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. Rybníček bude prohlouben a odbahněn. Opraví se hráz a provede se rekonstrukce výpustních a napouštěcích objektů.
4. Na pozemku č. 417/1 bude obnoven bývalý rybník.

Za vyústěním odpadních vod z ČOV bude na břehu pod čistírnou vybudována akumulární nádrž s čerpací stanicí (pozemek 417/1).

Z akumulární nádrže budou přečerpávány nadlimitní průtoky z Chomutovického potoka do hlavní akumulární nádrže na pozemku 419/7.

V potoce pod přečerpávací akumulární nádrží musí být zachován měsíční min. průtok $Q_{365} = 0,5 \text{ l/sec}$.

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.

Rybníček na pozemku 432/2 je napájen občasnou vodotečí a krátkou pramenní částí Chomutovického potoka. Rybníček bude vyčištěn a prohlouben, nebude využíván jako retenční nádrž.

4.5. OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

Limity využití jsou pro změnu č. 4 vyznačeny ve výkresu Z 4/2 – Hlavní výkres a Z 4/6 – Územní systém ekologické stability.

4.5.1. Ochrana historických a architektonických hodnot

V území změny č. 4 se nacházejí evidované nemovité kulturní památky a území je evidováno jako území s možnými archeologickými nálezy.

Socha sv. Jana Nepomuckého – ev. č. 2146

Socha sv. Jana Nepomuckého je součástí kaple s hrobkou rodiny Schüttesbergů (ev. č. 4127), je však samostatnou kulturní památkou.

Zámek Nebřenice (k.ú. Chomutovice) – ev. č. 2145

Areál původního statku byl dostavěn barokním venkovským zámečkem, který byl v minulém století klasicistně přestavěn. Zámeček tvoří severní stranu původně uzavřeného areálu, má ustupující střední část, což vytváří dojem tříkřídlé dispozice. Zámeček je dvoupodlažní. Byl využíván částečně jako kanceláře, částečně jako rekreační a školící středisko. V současné době má opravené fasády a střechu, je nevyužívaný.

Hospodářský dvůr byl lemován na jižní, východní a západní straně hospodářskými budovami. Východní křídlo tvoří původní chlévy, jeho severní část byla upravena na byty. Jižní část dvora je uzavřena objektem stodoly a špýcharu. Uvnitř špýcharu byly umístěny deputátní byty. Západní část byla uzavřena opět objektem chlévů, z které však v současné době zůstala pouze vnější ohraničující zeď. Hospodářské objekty jsou mimo nové střešní krytiny ve špatném technickém stavu.

Součástí památkové ochrany je nejen zámek s hospodářskými budovami, ale i zdevastovaný zámecký park rozkládající se severovýchodně od areálu. Část přiléhající k zámku byla upravena jako lesopark.

Archeologické nálezy

Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy, tzn. že v případě jakýchkoliv zemních prací či zásahů do terénu je nutné závěr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a postupovat dle platného zákona o státní památkové péči. Totéž platí pro jakékoliv zásahy do jmenovaných kulturních památek.

4.5.2. Ochrana přírodních hodnot

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územní systém ekologické stability byl převzat z platného územního plánu obce a v zásadě byl respektován s úpravami:

- a) bylo upraveno LBC č. 8 tak, aby nedocházelo ke zbytečnému dělení parcel v nivě potoka, hranice je posunuta až k cestě ohraničující luční pozemky
- b) bylo upraveno LBC č. 9 tak, že na východní vykáčené straně bylo zmenšeno, naopak na jižní straně nově doplněno o plochu lesa
- c) byly upřesněny hranice a průběh biokoridorů LBK 36a, b a LBK 37 v návaznosti na cesty a okolní plochy

Pro všechny prvky ÚSES bylo v rámci změny č. 4 provedeno vymezení na jednotlivé pozemky.

Významné krajinné prvky (VKP)

Pro zpracování změny č. 4 UPO Popovičky byly předány aktualizované „Významné krajinné prvky a ostatní stabilizační části krajiny – Popovičky“ (Zelený svět) v lednu 2010 po schváleném zadání změny č. 4 UPO. V rámci změn územní dokumentace byly provedeny tyto úpravy:

- a) rámci VKP 80 byla upřesněna (posunutí na severní okraj) technická plocha ČOV včetně nádrží ke stávající komunikaci, aby nebylo nutno provést ve VKP 81 novou příjezdovou komunikaci. Zároveň bylo navrženo obnovení původního rybníku jako součást opatření ke zvýšení retenčních schopností území.
- b) VKP 81 je dotčen návrhem golfového hřiště a návrhem zvýšení retenčních schopností území tj. rozšířením stávajícího rybníčku. K tomuto návrhu došlo po shlednutí skutečného stavu území, po provedení nutného a povoleného kácení (MěÚ Říčany – odbor ochrany přírody). Navrženy jsou kompenzace ekologické újmy ve formě zalesnění na pozemcích vlastníka a s jeho souhlasem.

- c) VKP L1 a VKP L2 jsou upraveny záseky z důvodu umístění golfového hřiště. V obou případech je navržena kompenzace újmou na bezprostředně navazujících plochách zemědělské půdy jejich zalesněním na pozemcích majitele, který s tím souhlasí.
- d) Zásah do VKP L3 je stejný jako v platném ÚPO. Ve změně č. 4 je navržena kompenzace zalesněním na zemědělských plochách přímo přilehlých k VKP L3 na pozemcích majitele, který s tím souhlasí.

Celkově je nutné konstatovat, že i když došlo k zásahu do VKP a PUPFL, tak kompenzace náhradní výsadby je cca 2 x větší než kácení ve formě zalesnění a to ve formě:

- a) doplnění stávajících VKP L1 Na Petrových vrchách a VKP L2 Nebřenický háj
- b) doplnění nových VKP a to na západě území VKP L4 a na jihu území VKP L5 a VKP L6

Podrobnější specifikace a zdůvodnění je uvedeno v části 4.4.3. Vzájemné krajinné prvky a 4.4.4. Náhradní výsadba.

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

Plochy ÚSES a VKP jsou částí území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- údržba a ochrana chráněných kulturních památek
- údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)
- nová výstavba účelových staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení
- výstavba účelových a turistických pěších cest
- revitalizace říčních toků

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu
- změny kultur výsadby

Pravidla pro uspořádání území:

Zákaz umístování staveb s výjimkou nezbytných zařízení technické infrastruktury. Nezbytné je dodržení podmínek, stanovených příslušným orgánem ochrany přírody pro údržbu těchto ploch.

Ochrana zemědělského půdního fondu se realizuje formou bonitních půdně ekologických jednotek BPEJ a je vyhodnocena spolu s pozemky určenými k plnění funkce lesa v kapitole 6.

4.5.3. Ostatní limity využití území pro územní změny č. 4 ÚPO

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 vodohospodářských 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

Ochranné pásmo přivaděče Želivka

Na katastrálním 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.

Druhé ochranné pásmo je stanoveno v minimální šířce 2 000 m na každou stranu od osy přivaděče.

V tomto pásmu je zejména nutné posuzovat:

- trhací práce, při kterých jednotlivé nálože přesáhnou 50 kg trhavin a celková nálož přesáhne 200 kg současně odpalovaných trhavin
- provádění podzemních staveb, tunelování, atp., kdy jednotlivé nálože přesáhnou 10 kg trhavin a celkové množství současně odpalovaných trhavin přesáhne 100 kg, v souvislé výstavbě však jen 30 kg trhavin
- trhací práce při destrukcích, kdy celkové množství současně odpalovaných trhavin přesáhne 10 kg na destrukci celého objektu

Dále jsou sledovány a posuzovány další nežádoucí činnosti v území ochranných pásem jako:

- rozsáhlejší zemní a skalní práce, výstavba silničních zářezů, hluboké výkopy pro zakládání staveb, vedení produktovodů, podzemních komunikací atp.
- otvírky lomů, velkých zemníků, event. důlních provozů
- stavby podzemních objektů (štoly, tunely, kaverny, sklady atp.)
- zřizování hlubších, zejména vrtaných studní, průzkumných a účelových vrtů o hloubce větší než 8 m
- zřizování skládek, výstavbu čistíren odpadních vod nebo kanalizačních systémů, event. jejich zaústění do vodotečí
- zřizování staveb a provozů s ropnými deriváty, čerpacích stanic a skladů pohonných hmot, potrubní vedení pro jejich dopravu
- zřizování staveb a provozů s jinými látkami, které mohou způsobit nežádoucí kontaminaci povrchových a podzemních vod

- výstavbu zařízení, které mohou mít za následek vznik rozsáhlejších polí bludných proudů, např. při modernizaci železnic, ochraně produktovodů, výstavbě vedení o vysokém napětí ap.

O připravovaných stavbách a činnostech výše uvedených, které mají být realizovány na území prvního a druhého ochranného pásma štolového přivaděče Želivka musí být informována a ke stavebnímu řízení přizvána vždy a.s. Pražské vodovody a kanalizace, závod Želivka, která je věci příslušná.

Ochranné pásmo je zakresleno do výkresu č. 8 – Kanalizace a vodní toky a do výkresu č. 2 – Hlaví výkres.

4.5.4. Civilní a požární ochrana na území změny č. 4 UPO

Změnou územního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní ochrany.

4.5.4.1. Civilní ochrana

Ve vyhlášce MV ČR č. 380/2002 Sb. ze dne 9.8.2002 „K přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva“ jsou v úrovni územního plánu sledovány následující požadavky civilní ochrany:

- a) Záplavové území a aktivní zóna nebyly na Chomtuvickém potoce vyhlášeny. Vzhledem ke konfiguraci terénu a umístění zástavby je toto nebezpečí minimální, protože se jedná o pramennou oblast potoka a jeho přítoku. Proto zde také nejsou vhodné plochy pro skladování kontaminovaného materiálu.
- b) Zóna havarijního plánování není, systém varování je místním rozhlasem, který je ovládaný z budovy OÚ.
- c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – současný počet obyvatel je 293, cílový stav cca 1 100. Hromadné stálé úkryty neexistují, pro ukrytí jednotlivců nebo rodin mohou posloužit jako improvizované úkryty sklepy obytných domů nebo podzemní garáže bytových domů.
- d) Evakuace obyvatel z obce mimo zónu havarijního plánování, obec toto neřeší, neboť není v zóně havarijního plánování.
- e) Materiál civilní ochrany je skladován v objektu Obecního úřadu, kde lze zřídit též sběrné místo humanitární pomoci.
- f) Obec zabezpečuje 2 x ročně svoz nebezpečného odpadu, v případě mimořádné události není určené místo pro skladování nebezpečných látek ani se takové vhodné místo v řešeném území nevyskytuje. Nebezpečné látky v obci nejsou. Nejbližší sběrný dvůr nebezpečného odpadu je v Říčanech (odvoz zajišťuje firma ASA).
- g) Vhodné objekty a plochy pro dekontaminaci je nutné určit vyhledávací studií. Jako nejvhodnější se jeví plochy a objekty nerušící výroby a služeb mezi Popovičkami a Chomutovicemi.
- h) Nejbližší lékárna – Velké Popovice. Nejbližší nemocnice – Říčany. Raněné osoby lze provizorně soustředit na zámku Nebřenice nebo v golfovému klubu v Nebřenicích.
- i) Nouzové zásobování pitnou vodou zajišťují Vodospřívodní Říčany (Kolín) cisternami, umístění na návsi u autobusové zastávky. Náhradní zdroj el. energie obec nemá, nouzově by bylo nutné použít mobilní generátory. Příručka civilní ochrany s pokyny pro nebezpečné situace byla občanům rozdána v listopadu 2004.

- j) Ochrana ovzduší – v řešeném území se nevyskytuje žádný střední nebo velký zdroj imisí. V otázce ochrany ovzduší nutno postupovat podle § 7 zákona č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší a nařízení vlády č. 350/2002 Sb. – č. 354/2002 Sb. a vyhlášek MŽP č. 355/2002 Sb. – 358/2002 Sb.

4.5.4.2. Požární ochrana na území změny č. 4 UPO

V obci je umístěna hasičská zbrojnice Dobrovolného sboru hasičské ochrany v Popovičkách. Profesionálně je požární ochrana vázána na Velké Popovice a Říčany. Zajištění požární vody bude z nového vodovodu, dimenzovaném pro potřeby vody na 6,7 l/s (7 l/s), na němž budou rozmístěny požární hydranty.

Pro účely hasící vody je možné využít i stávající požární nádrže.

Zajištění přístupu k jednotlivým stavbám bude umožněno po silnicích nebo místních komunikacích.

Z hlediska zajištění lokalit vnější požární vody je třeba postupovat v souladu s požadavky ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 73 6639 Zdroje požární vody.

Pro nové lokality je nutno zajistit:

V dalších stupních řízení a v následných projektových dokumentacích se požaduje plnění normativních požadavků a požadavků zvláštních právních předpisů (např. vyhl. 137/1998 Sb.) pro územní řízení ve smyslu § 41 odst. 1 vyhl. Č. 246/2001 Sb.:

- Splnění požadavků na požární ochranu, zejména ČSN 73 0802 – přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku a požární zásah a záchranné práce, tj. projektová dokumentace, která jednoznačně a závazně naplní požadavky ČSN 73 6100, 73 6101, 73 6110 a 73 6114. Jedná se zejména o ztíženou průjezdnost místními komunikacemi, způsobenou průjezdnou šíří komunikací, nevytvářením míst otáčení pro požární techniku a tím znemožňující nebo ztěžující průjezdnost vozidel hasičských sborů.
- Dále Technický předpis Ministerstva dopravy a spojů TP 103 ze dne 3.3.1998, vydaný odborem pozemních komunikací (navrhování obytných zón – mimo jiné řeší např. obratiště).
- V této souvislosti vyhodnotit stávající místní přístupové komunikace obce k pozemkům RD z hlediska souladu s ČSN a TP, a v případě nevyhovujícím řešit jejich stav.
- V rámci řešení technické vybavenosti řešit zásobování požární vodou ve smyslu ČSN 73 0873.
- Zdroje požární vody řešit splněním požadavků ČSN 75 2411.
- V případě nutnosti, podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití a řešení zamýšlené výstavby plně splnit požadavky § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb.
- Při projektování staveb vycházet z ČSN 73 0802, 73 0804 a normativních odkazů.

Jako podklad pro řešení územního plánu nebyly uplatněny požadavky z hlediska obrany státu.

4.5.5. Dobývání nerostů

Na k.ú. Chomutovice se nachází chráněné ložiskové území stavebního kamene (algonkické prachovce a břidlice), výhradní ložisko je registrováno ČBÚ pod č. B 3 028 100, dobývací prostor pod č. 700 402. Chráněné ložiskové území má rozsah 32 ha.

Ložisko je v současné době nadále těženo, zároveň je zde prováděna výroba drceného kameniva – šterku v uzavřené drtičce. Vzhledem k umístění drtičky na dně lomu nedochází k narušování okolního prostředí hlukem, protože drtička je kapotována a je při výrobě prováděno skrápění, nedochází ani k narušení ovzduší poléťavým prachem. Pouze při povolené těžbě odstřelem dochází k narušení okolní krajiny a zástavby hlukem.

Hranice dobývacího prostoru ložiska zasahují na severní části území řešeného změnou č. 4 jen okrajově, navíc je to oblast údolní nivy a soutoku Chomutovického potoku a bezejmenného přítoku, takže se vůbec nepočítá se stanovením dobývacího prostoru v této části ložiska.

5. VYHODNOCENÍ VLIVU ZMĚNY č. 4 ÚPO NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

5.1./A. Vyhodnocení vlivů změny č. 4 ÚPO Popovičky na životní prostředí (SEA)

Hodnocení vlivu záměrů změny č. 4 ÚPO Popovičky na životní prostředí (SEA) bylo v souladu s požadavky specifikovanými v Zadání ÚPD zpracováno firmou GHC regio s.r.o., Sokolská 54/130, Olomouc (zpracovatel Ing. Aleš Calábek, MBA a kol., 03/2011) a tvoří samostatný separát.

Hodnocení bylo schváleno Kraským úřadem Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, dne 4.8.2011 pod č.j. 158771/2011/KUSK.

Podklady a údaje z uvedeného dokumentu, které zastupují v tomto zpracování vyhodnocení udržitelného rozvoje tzv. územně analytické podklady jsou využity v tabulkové části – kap. C.

5.2./B. Vyhodnocení vlivů změny č. 4 ÚPO Popovičky na území Natura 2000

Vyhodnocení vlivu na evropsky významnou lokalitu (EVL) ani ptačí oblast (PO) nebylo požadováno.

5.3./C. Vyhodnocení vlivů změny č. 4 ÚPO Popovičky na stav a vývoj území podle vybraných sledovaných jevů obsažených v územně analytických podkladech

Podkladem pro hodnocení je Aktualizace územně analytických podkladů ORP Říčany 2010 (zpracovatel Asseco Central Europe, a.s., Praha 9, 12/2010). Z přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti byly vybrány jevy, které charakterizují základní pilíře udržitelného rozvoje. Zjištěné hodnoty těchto jevů byly v rozborové fázi analyzovány z následujících hledisek, jimž odpovídá i členění vybraných jevů:

- hodnoty území - limity využití území;
- sociální charakteristika – lidské zdroje;
- hospodářská charakteristika – potenciál území, produkční základna, ekonomický rozvoj;
- charakteristika životního prostředí (zpracována samostatně v rámci separátu SEA).

K uvedeným hlediskům se vztahují i následující tabulkové přehledy s komentáři jednotlivých jevů z pohledu obce jako celku. Jednotlivé vyskytující se jevy jsou v následujících tabulkách číslovány shodně s přílohou č.1 vyhl.č. 500/2006 Sb. Doplněny jsou údaje z návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky a ze SEA dokumentace.

C.01 Hodnoty území - limity využití území

č.	<i>sledovaný jev ÚAP</i>	<i>komentář ve vztahu k návrhu změny č.4 ÚPO Popovičky</i>
1	zastavěné území	Zastavěné území obce Popovičky bylo vymezeno Územním plánem obce Popovičky, který byl zpracován pro celé správní území (k.ú. Popovičky a k.ú. Chomutovice) a byl schválen usnesením zastupitelstva a vyhláškou k ÚPO dne 11.6.2002.
117	zastavitelná plocha (celkem)	Změna se týká pouze části k.ú. Chomutovice. Zastavitelné plochy dle ÚPO 2002 20,5 ha; zastavitelné plochy dle návrhu změn č. 4 ÚPO 25,09 ha. Nárůst zastavitelných ploch v rámci změny činí cca 22 %. Jedná se o plochy obytné a občanské vybavenosti.
2	plochy výroby	Těžba stavebního kamene a drcení na šterk v lomu Chomutovice; v obci jsou provozovány malé a střední firmy, v ÚPO bylo pro tuto funkci navrženo a schváleno 4,5 ha.
	zastavitelná plocha pro výrobní zařízení	Pro výrobu není v rámci změny č. 4 ÚPO navrhována žádná nová plocha.
3	plochy občanského vybavení	Obecní úřad Popovičky v Chomutovicích spojený s veřejnou knihovnou, hostinec v Popovičkách, kostel sv. Bartoloměje a hřbitov v Popovičkách; požární zbrojnice dobrovolného hasičského sboru - občanská vybavenost neodpovídající zvyšujícímu se počtu obyvatel. V platném ÚPO navrženy plochy ZŠ spojené se sportovními plochami mezi Popovičkami a Chomutovicemi.
	zastavitelná plocha pro občanské vybavení, sport a rekreaci	Pro občanské vybavení navržena plocha cca 3,54 ha - doplnění základní občanské vybavenosti vč. školských (MŠ, ZŠ), zdravotnických zařízení, správy území, sociálních služeb, společenských prostor, zařízení pro sport ap. Komerční vybavenost navržena v přízemí obytných domů. Samostatně vyčleněny plochy pro volnočasový areál vč. golfového hřiště v rozsahu 84,6 ha (původně 50,2 ha) a samostatně vyčleněn areál zámku pro ubytování a další aktivity (1,53 ha), provozní zázemí golfu (0,90 ha). Navržena 4 veřejná prostranství, kde bude možno umístit dětské hřiště.
4	plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území	Zámek Nebřenice vč. zámeckého parku - přestavba na hotel, konferenční centrum, možno i sociální centrum, rekreační a rehabilitační centrum; zlepšení péče o krajinu.

č.	sledovaný jev ÚAP	komentář ve vztahu k návrhu změny č.4 ÚPO Popovičky
8	nemovitá kulturní památka, případně soubor, včetně ochranného pásma	Kaple s hrobkou rodiny Schüttesbergů (k.ú. Chomutovice) - ev.č. 4127 Socha sv. Jana Nepomuckého (k.ú. Chomutovice) - ev.č. 2146 Zámek Nebřenice vč. hospodářských budov a zámeckého parku (k.ú. Chomutovice) - ev.č. 2145 - plocha k obnově v rámci změny č. 4 ÚPO.
11	urbanistické hodnoty	Chomutovice - návěs se skupinou vzrostlých stromů, kamennou zvoničkou, křížem a rybníkem. Nebřenice - doprovodná zástavba samostatného statku, který byl přestavěn na zámeček s parkem; zachovalé krajinné zázemí osady.
13	historicky významná stavba, soubor	Nebřenice - klasicistní zámeček přestavěný v 19. stol. z barokní podoby, hospodářské budovy, stodoly a špýchar. Zámecký park, částečně přetvořený v lesopark - v něm stojí objekt pseudorománské hrobní kaple rodiny Hilbrů ze Schüttelsbergu z roku 1882 a socha sv. Jana Nepomuckého z roku 1828 a bažantnice.
14	architektonicky cenná stavba, soubor	Kamenná zvonička v Chomutovicích Zámek Nebřenice
15	významná stavební dominanta	Areál hřbitova s kostelem v Popovičkách Zámek Nebřenice
16	území s archeologickými nálezy	V současné době je nutné považovat celou tuto oblast za území s archeologickými nálezy. V § 22 odst. 2 zák. 20/1987 Sb., je dána stavebníku povinnost již od doby přípravy stavby oznámit záměr stavební činnosti Archeologickému ústavu, či jím pověřené organizaci.
17	oblast krajinného rázu	<u>Říčansko</u> - má charakter přechodové zóny mezi hlavním městem a okolní zemědělskou krajinou silně ovlivněné hustou dopravou a blízkostí metropole. Reliéf je přehledný, velmi monotónní. K největším pozoruhodnostem patří zaříznutá údolíčka v plošinách, vytvářející drobné, intimní prostory. K dominantám nadmístního významu lze počítat plochou elevaci Petrovy vrchy (455 m n.m.) nad Chomutovicemi. K dominantám lokálního významu patří otevřenější úseky údolíček, lesíky a menší rybníky, prameniště potoků.
18	místo krajinného rázu	Plochá elevace Petrovy vrchy (455 m n.m.) nad Chomutovicemi, les Okrouhlík - pramenná oblast Botiče a Chomutovického potoka.
20	významný vyhlídkový bod	Sídlo je obklopeno výraznými přírodními dominantami, jejichž horizont současně tvoří rámec přírodního prostředí a kompozičních vztahů: Petrovy vrchy, les Okrouhlík

č.	sledovaný jev ÚAP	komentář ve vztahu k návrhu změny č.4 ÚPO Popovičky
21	územní systém ekologické stability	Na území změny č. 4 ÚPO jsou vymezeny a upřesněny lokální prvky ÚSES: LBC 8 "Nebřenice - sever" - hranice upravena v souvislosti s umístěním ČOV LBC 9 "Nebřenice - jih" - hranice upravena v rámci návrhu golfového hřiště LBK 35 - vymezen po jedné straně polní cesty, příčné přechody v prostoru golfového hřiště LBK 36a - vymezení do parcel dle KN tak, aby zůstaly zachovány funkční a prostorové parametry LBK 36b - vymezení do parcel dle KN tak, aby zůstaly zachovány funkční a prostorové parametry, úpravy v souvislosti s navrhovanými hracími plochami golfu LBK 37 - trasa upřesněna, vymezena po jedné straně cesty na hranici území
22	významný krajinný prvek registrovaný	V řešeném území vymezeny významné krajinné celky, které se skládají jak z prvků ze zákona, tak z parcel registrovaných. Jsou to: VKP 56 (60) Dobřejovický potok v Chomutovicích, VKP 66 - polní cesta s doprovodným porostem, VKP 80 Na Kudrně, VKP 81 Nebřenické údolí, VKP 92 Petrova alej, VKP L1 Na Petrových vrchách, VKP L2 Nebřenický háj, VKP L3 Zámecký les. V souvislosti s návrhem golfového hřiště navrženy kompenzace ekologické újmy ve formě zalesnění zemědělských pozemků.
23	významný krajinný prvek ze zákona, pokud není vyjádřen jinou položkou	Lesy, vodní toky, údolní nivy, rybníky. V souvislosti s návrhem golfového hřiště navrženy kompenzace ekologické újmy ve formě zalesnění zemědělských pozemků.
32	památný strom	Na území obce Popovičky není evidován žádný památný strom Několik významných a věkovitých jedinců stromů (olše, dub letní, habr aj.) se nacházejí ve VKP 81 Nebřenické údolí.
39	lesy hospodářské	V řešeném území převažují lesy hospodářské. V rámci změny č. 4 ÚPO došlo k upřesnění zabíraných lesních pozemků; celková potřeba činí 2,90 ha, schváleno již 3,3 ha - dochází ke snížení potřeby o 0,4 ha. Navržena náhradní výsadba v rozsahu 6,66 ha a dolesnění v rozsahu 3,19 ha.
40	vzdálenost 50 m od kraje lesa	Vzdálenost 50 m od okraje lesa je vyznačena v grafické příloze změny č. 4 ÚPO. Do ochranného pásma zasahuje lokalita 5/5 - golfové hřiště, některé plochy technického a sportovního vybavení (5/2a, 5/2c), nové vodní plochy (obnovené rybníčky, akumulární nádrž), nová cestní síť.
41	bonitovaná půdně ekologická jednotka	Pro změnu č. 4 ÚPO mají význam následující bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ), zařazené do tříd ochrany: třída ochrany II. - 5.58.00 třída ochrany III. - 5.26.01, 5.26.11 třída ochrany IV. - 5.26.04, 5.26.14, 5.26.51, 5.48.11, 5.48.51 třída ochrany V. - 5.26.54, 5.68.11
42	hranice biochor	V řešeném území jsou zastoupeny následující biochory : 3BM - rozřezané plošiny na drobách ve 3. veg. stupni 4BM - rozřezané plošiny na drobách ve 4. veg. stupni

č.	sledovaný jev ÚAP	komentář ve vztahu k návrhu změny č.4 ÚPO Popovičky
43	investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti	Celkem 43 % zemědělských ploch odvodněno systematickou drenáží; realizace probíhala v letech 1933 - 1988. V rámci změny č. 4 je celkem zasaženo 42,88 ha odvodněných ploch, z toho v rámci platného územního plánu bylo schváleno 18,0 ha, tzn. že došlo k nárůstu o 24,88 ha.
46	zranitelná oblast	Řešené území do zranitelné oblasti.
47	vodní útvar povrchových, podzemních vod	rajón 6250 – Proterozoikum a paleozoikum-povodí přítoku Vltavy: nejbližší zázemí Říčany (severozápadní část SO ORP).
48	vodní nádrž	Na Chomutovickém potoce je soustava sedmi malých, bezejmenných rybníčků. Dva malé rybníčky jsou jižně od Nebřenic, další rybníček je pod zámekem v Nebřenicích. Další dva rybníčky se nacházejí severně pod Nebřenicemi pod lesní stráň. V rámci změny č. 4 ÚPO navržena obnova stávajících rybníčků a dvě nové retenční nádrže - součást navrhovaného závlahového systému golfového hřiště.
49	povodí vodního toku, rozvodnice	Celé území do povodí řeky Vltavy, poblíž rozvodnice se Sázavou. Převážná část území spadá do ČHP 1-12-01-017 Dobřejovický potok (povodí Chomutovického potoka), jihozápadní okraj do ČHP 1-12-01-014 Botič.
60	ložisko nerostných surovin	Na území k.ú. Chomutovice se nachází chráněné ložiskové území stavebního kamene (algonkické prachovce a břidlice), výhradní ložisko je registrováno ČBÚ pod č. B 3 028 100, dobývací prostor pod č. 700 402. Chráněné ložiskové území má rozsah 32 ha. Ložisko je v současné době nadále těženo (DP 70402), zároveň je zde prováděna výroba drceného kameniva – šterku v uzavřené drtičce. Hranice dobývacího prostoru ložiska zasahují na severní části území řešeného změnou č. 4 jen okrajově, navíc je to oblast údolní nivy a soutoku Chomutovického potoku a bezejmenného přítoku, takže se vůbec nepočítá se stanovením dobývacího prostoru v této části ložiska.
65	oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší	Na základě vyhodnocení kvality ovzduší lze obec Popovičky v rámci ČR hodnotit jako oblast s nízkou imisní zátěží. V řešeném území se nevyskytuje žádný střední nebo velký zdroj imisí.

č.	sledovaný jev ÚAP	komentář ve vztahu k návrhu změny č.4 ÚPO Popovičky
68	vodovodní síť včetně ochranného pásma	<p>Na katastrálním území Popovičky a Chomutovice (včetně sídla Nebřenice) zasahuje druhé ochranné pásmo stanovené podél štolového přivaděče Želivka. Druhé ochranné pásmo je stanoveno v minimální šířce 2 000 m na každou stranu od osy přivaděče.</p> <p>V obci je stávající studna pod zámkem, ze které je zásobován vodou zámek a tři rodinné domky. Ostatní nemovitosti jsou zásobovány z vlastních studní. Stávající studny mají malou vydatnost, zájmové území je velmi chudé na podzemní vodu.</p> <p>Vzhledem k předpokládanému rozvoji území obce Nebřenice bude nutno zajistit dodávku pitné vody ze stávajících vodovodních systémů napojených na vodovod Kamenicko, napojený na přivaděč pitné vody Želivka. Navržen je podzemní vodojem na pozemku parc.č. 457/1.</p>
69	technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod včetně ochranného pásma	<p>V obci Nebřenice není žádná kanalizace ani technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod.</p> <p>Na odvádění splaškových vod z celého území a návrh ČOV je zpracována studie - kanalizace v obci bude provedena jako oddílná; splaškové vody budou sváděny na novou ČOV (cílový stav 2500 EO s možností rozšíření na 3000 EO). Navrženo ochranné pásmo ČOV 20 m. Vyčištěné splaškové vody a zachycené dešťové vody budou dále využívány pro závlahu golfového hřiště.</p>
70	síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma	viz. jev č. 69
72	elektrická stanice včetně ochranného pásma	<p>Současný stav sítí 22 kV a distribučních trafostanic 22 / 0,4 kV v obci Nebřenice je nevyhovující a je proto nutné realizovat jejich úpravu a posílení novou výstavbou.</p> <p>Posíleny budou trasy vrchního vedení 22 kV (trasa 610 a 620), mezi těmito trasami bude nově doplněna trasa 22 kV kabelem v zemi. Po upřesnění spotřeb v jednotlivých lokalitách budou navrženy trafostanice 250 kVA, 630 kVA, 1 000 kVA v počtu 9 - 10 ks.</p>
73	nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma	viz. jev č. 72
74	technologický objekt zásobování plynem včetně ochranného a bezpečnostního pásma	<p>Obec Nebřenice v současné době není zásobována zemním plynem. V obci není centrální zdroj tepla. Rodinné domy jsou vytápěny individuálně, převážně tuhými palivy, výjimečně elektrickou energií.</p> <p>Zásobování obce je nově navrhováno od obce Radimovice. Severně od obce Radimovice je situován stávající vysokotlaký plynovodní ocelový řad DN 150 Potrubí je součástí distribuční soustavy RWE GasNet. Provozovatel na základě žádosti o stanovení podmínek připojení vydal tzv. garanční protokol rozšíření distribuční soustavy. Připojení je podmíněno vybudováním plynárenských zařízení (VTL-STL regulační stanice; provedení VTL přípojky mezi VTL plynovodem a RS; provedení páteřního rozvodu do centra obce a uličních řadů).</p>

č.	sledovaný jev ÚAP	komentář ve vztahu k návrhu změny č.4 ÚPO Popovičky
75	vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma	viz. jev č. 74
82	komunikační vedení včetně ochranného pásma	<p>Přes území změny č. 4 prochází dva radioreléové paprsky, z toho jeden přes zastavěné a zastavitelné území Nebřenic.</p> <p>Z hlediska telefonní sítě společnosti Telefonica O2 je v zájmové oblasti zrealizován skupinový rozvaděč SR8 do kterého je přiveden metalický kabel 20XN 0,6 a optický kabel v HDPE trubách. Stávající místní telefonní síť je rozvedena z tohoto síťového rozvaděče přes účastnický rozvaděč ÚR. Telefonní linky jsou vedeny převážně kabelovým vedením v zemi.</p> <p>Plánované záměry podmiňují nutnou realizaci rozšíření místní sítě. Alternativně lze uvažovat o připojení lokality prostřednictvím pobočkové ústředny, která by byla umístěna např. ve správní budově zámku. S uvedenými úpravami a rozšířením místní sítě v návaznosti na rozšíření občanské vybavenosti bude nutné realizovat i přeložku DOK z důvodu zrušení komunikace.</p>
92	silnice III. třídy včetně ochranného pásma	<p>Územím prochází silnice III/00320. Ochranná pásma 15 m od osy vnějšího jízdního pruhu.</p> <p>V rámci změny č. 4 ÚPO navržena přeložka komunikace III/00320 v délce 937 m a v kategorii S7,5/70, která zajistí odklonění dopravy mimo střed zastavěného území obce. Na přeložce navrženy dvě okružní křižovatky a zpomalovací šikana.</p>
93	místní a účelové komunikace	Na základě upřesněné trasy přeložky III/00320 včetně okružních křižovatek a hlavně na základě nového rozvoje zastavitelných ploch bylo nutné přehodnotit a upravit komunikační síť v Nebřenicích.
106	cyklostezka, cyklotrasa, hipostezka a turistická stezka	<p>Stávající cyklotrasy budou plně zachovány. Cyklotrasa č. 0028 Praha – Průhonice – Popovičky – Nebřenic – Petříkov – Pyšely bude plně zachována a je navržena po přeložce komunikace III/00320 jako základní nejrychlejší trasa. Po realizaci zástavby je možné ji přetrasovat po původní trase III/00320 a využít či zvýšit atraktivitu nového centra Nebřenic.</p> <p>Cyklotrasa č. 0065 Nebřenic – Stránčice zůstane plně zachována.</p> <p>Navrhuje se nová cyklotrasa Popovičky – Chomutovice – Křížkový Újezdec po stávajících zpevněných komunikacích, která by se mohla dále větvit z Křížkova Újezdce na Sulice, Radlík – Jílové u Prahy (návaznost přímo na cyklistickou trasu č. 19) nebo směrem jižním z Křížkova Újezdce na Novou Hospodu, Kamenici a dále navázat na trasu č. 11 nebo 0029 směrem k údolí Sázavy. Turistické stezky územím Nebřenic nevedou a nejsou nové navrhovány.</p>
111	objekt požární ochrany	<p>Požární zbrojnice Sboru dobrovolných hasičů v Chomutovicích.</p> <p>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.</p>

č.	sledovaný jev ÚAP	komentář ve vztahu k návrhu změny č.4 ÚPO Popovičky
118	Jiná ochranná pásma	Ochranné pásmo letiště Kbely s výškovým omezením staveb
119	Další dostupné informace, např. průměrná cena m2 zemědělské půdy v členění podle katastrálních území	Chomutovice u Dobřejovic: 5,83 Kč /m ² ; Popovičky 7,15 Kč/m ² Oproti schválenému ÚPO Popovičky dochází k nárůstu potřeby zemědělské půdy o 34,89 ha. Nejvíce je dotčena orná půda, tj 30,38 ha (87,1 %), méně trvalý travní porost 3,39 ha (9,7 %), okrajově sady a zahrady.

C.02 Sociální charakteristika – lidské zdroje

Obyvatelstvo

Území Popoviček prochází údobím velkého rozvoje po r. 1990. Jeho výhodná poloha u dálnice D1 způsobila velký rozvoj v rámci deglomeračního procesu Prahy a migrace obyvatel směrem za prací a dobrými životními podmínkami blízko Prahy, která je využívána jako zdroj práce, vyšší občanské vybavenosti, kultury, školství, zdravotní péče i možnosti sportu.

Ze statistických údajů vyplývá nárůst obyvatel v letech 1989 – 2009 ve Středočeském kraji o 38 %, což se projevilo také nárůstem obyvatel v okrese Praha – východ o 32,3 % (2. největší nárůst z okresů kraje).

Narůstající tlak na možnost bydlení byl v území Popoviček zachycen v roce 2000 a proto byl vydán Územní plán obce Popovičky v r. 2002.

Historický vývoj obyvatel v letech 1869 – 1991:

Popovičky	1869	1900	1930	1950	1961	1970	1980
Počet obyvatel	279	270	334	204	193	161	144

Nárůst počtu obyvatel od r. 1991 do r. 2009:

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Popovičky	118	112	111	112	106	110	115	128	138	147
Okres Praha-vých.	101662	101696	101629	101494	101435	101308	101494	102083	102730	103917

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Popovičky	160	164	188	200	218	246	266	271	296	*
Okres Praha-vých.	106292	108025	109868	113091	117107	121085	127041	135684	141216	*

Počet obyvatel, narození, zemřelí, stěhování (1992 - 2009):

rok	stav 1.1.	narození	zemřelí	přistěh.	vystěh.	přírůstek přirozený	přírůstek migrační	přírůstek celkový	stav 31.12
1992	118	-	2	-	4	-2	-4	-6	112
1993	112	-	1	-	-	-1	-	-1	111
1994	111	1	3	4	1	-2	3	1	112
1995	112	-	2	1	5	-2	-4	-6	106
1996	106	-	1	5	-	-1	5	4	110
1997	110	-	2	9	2	-2	7	5	115
1998	115	1	1	14	1	-	13	13	128
1999	128	2	2	13	3	-	10	10	138
2000	138	3	1	7	-	2	7	9	147
2001	153	1	-	10	4	1	6	7	160
2002	160	1	-	6	3	1	3	4	164
2003	164	3	3	26	2	-	24	24	188
2004	188	3	2	11	-	1	11	12	200
2005	200	8	2	16	4	6	12	18	218
2006	218	2	1	32	5	1	27	28	246
2007	246	3	4	30	9	-1	21	20	266
2008	266	1	3	13	6	-2	7	5	271
2009	271	5	1	21	-	4	21	25	296

- Nárůst obyvatel byl v letech 1991 – 2009 v Popovičkách na 250 % původního počtu obyvatel.
- Nárůst v okrese Praha východ byl v letech 1991 – 2009 na 138 % původního počtu obyvatel.
- Nárůst se v obou případech zrychluje po r. 2000, tzn. po zlepšení hospodářských podmínek ve státě a navazuje na rozvoj Prahy a okolí.
- Zároveň toto území okresu Praha východ patří k hospodářsky velmi silným s trvale nejnižší nezaměstnaností v celé ČR hned po Praze.
- V obci došlo k nárůstu obyvatel hlavně samozřejmě imigrací, která sice způsobila mírné zvýšení průměrného věku, ale zároveň se zcela obrátil poměr nejmladších a nejstarších obyvatel.

obyvatelé ve věku	1989		2009	
	počet	%	počet	%
0 – 14 let	20	15,8	65	22,0
65 a více let	37	30,8	26	8,8
Index stáří	54		250	

Index stáří nad hodnotu 100 svědčí o příznivém vývoji počtu obyvatel. Zde je tato hodnota 2,5 krát překročena a svědčí o dalším možném nárůstu obyvatel v čase. Průměrný věk obyvatel činí 34,6 let. Do obce se stěhuje mnoho rodin v produktivním věku s dětmi. Na celkovém přírůstku má nejvýznamnější podíl migrační přírůstek oproti přirozenému přírůstku. Počet obyvatel se však zvyšoval pouze v části Popovičky a Chomutovice, v Nebřenicích přibýly za stejnou dobu cca 3 – 4 obyvatelé. Největší počet obyvatel byl v části Nebřenice v r. 1930 – 81 obyvatel, nejnižší počet v roce 1991 – 11 obyvatel.

Nárůst v roce 2009 oproti roku 1991 je 250 %
Nárůst v roce 2009 oproti roku 2001 je 85 %
Průměrný věk je 34,6 let; index stáří 250

Silná stránka - příznivý nárůst počtu obyvatel
Silná stránka - dobrá věková struktura

Vzdělanostní úroveň obyvatelstva, vyjížd'ka za prací a míra nezaměstnanosti:

	celkem
Celkový počet obyvatel	296
Ve věku 0-14	65
V produktivním věku	205
V poproduktivním věku	26
Počet ekonomicky aktivních (EA)	73
Podíl ekonomicky aktivních %	45,6
Ekonomicky aktivních v priméru %	8,2
Ekonomicky aktivních v sekundéru %	27,4
Podíl osob s dokončeným základním vzděláním %	20,3
Podíl osob s dokonč. vysokoškolským vzděláním %	10,2
Vyjíždějící do zaměstnání mimo obec	49 %
Míra nezaměstnanosti k 31.12.2009 %	4,11

Míra nezaměstnanosti v obci Popovičky k 31.12.2009 činila 4,11 %, což je nižší hodnota než v ORP Říčany (4,4 %) a pro celý Středočeský kraj (8,4 %). Přestože míra nezaměstnanosti v čase kolísá, je jedna z nejnižších v rámci Středočeského kraje. Celkem se v obci hlásí 3 uchazeči o práci.

Trvale se zvyšují vazby na Prahu z hlediska vyjížd'ky za prací, i když se v Popovičkách a Chomutovicích podařilo naplnit cca z 80 % výrobní zónu. V obci tedy dochází i ke vzniku nových pracovních míst a občané nejsou tak zcela závislí na vyjížd'ce za prací do Prahy.

Silná stránka - nízká míra nezaměstnanosti

Silná stránka - vysoká vzdělanost obyvatel

Slabá stránka - vysoké procento vyjíždějících obyvatel za prací

Struktura domovního a bytového fondu

Obec Popovičky má charakter částečně původních zemědělských obcí, tj. původní zemědělské usedlosti a statky s hospodářskými budovami, které byly z valné většiny přestavěny na čistě obytné objekty. Dalším typem jsou soliterní rodinné domy stavěné před II. světovou válkou a do r. 1991. V sídlech není žádný bytový dům, ale 2 byty jsou umístěny v "ostatních stavbách" (původní chlévy v zámku v Nebřenicích). Nebřenice byly vždy součástí panství zámku, proto se zde obvyklé stavby nezachovaly. Původní zástavbu tvoří obytné domy s hospodářskými budovami a sady nebo zahradami (dříve záhumenky).

Vývoj domovního a bytového fondu:

	Počet domů *)				Počet rodinných domů **)					Počet trvale obyd. bytů				
	1930	1950	1970	1991	1961	1970	1980	1991	2001	1961	1970	1980	1991	2001
Popovičky	18	17	15	10	-	7	11	9	-	-	15	13	10	-
Chomutovice	26	26	28	27	-	8	28	27	-	-	28	23	32	-
Nebřenice	8	10	7	5	-	6	5	4	-	-	12	6	5	-
Celkem	52	53	50	42	-	21	44	40	52	-	55	52	47	58

*) v r. 1930 a 1950 se jedná o domy obydlené i neobydlené

***) v r. 1970, 1991 a 2001 se jedná pouze o domy trvale obydlené

Stáří bytového fondu:

Období	Vývoj počtu trvale obydlených bytů			
	Popovičky		Okres Praha východ	
	abs.	v % *)	abs.	v % *)
Postavených do 1945	28	48,3	17 234	48,8
Postavených od 1945 do 1990	13	22,3	15 820	44,7
Postavených od 1991 do 2001	17	29,3	2 293	6,5
Celkem	58	100,0	35 347	100,0

*) v procentech podíl z celkového počtu bytů v obci nebo okrese

Index vývoje bytového fondu / obložnost bytů:

1970 / 1961	103,77 / 2,92
1980 / 1970	94,54 / 2,77
1991 / 1980	90,38 / 2,55
2001 / 1991	123,40 / 2,76

Domovní fond 2001

Trvale obydlené domy	52	
Trvale obydlené domy – rodinné domy	51	
Neobydlené obydlené domy celkem	25	
Neobydlené obyd. domy-slouž. k rekreaci	8	
Průměrné stáří trvale obydlených domů	40	
	soukromých osob	49
Domy podle vlastnictví	obce, státu	1
	bytové družstvo - SBD	1
	ostatní vlastnictví	0

Bytový fond 2001

Trvale obydlené byty	58	
Trvale obydlené byty v rodin. domech	57	
Neobydlené byty	26	
z toho podle právního důvodu užívání	ve vlastním domě	50
	v osobním vlastnictví	0
	nájemní	1
	člena bytového družstva	1

Územní struktura obce Popovičky k 29.03.2011

katastrální území	část obce	počet budov celkem	počet bytů celkem
Chomutovice u Dobřejovic	Chomutovice	48	52
	Nebřenice	13	9
celkem k.ú. Chomutovice u Dobřejovic		61	61
Popovičky	Popovičky	93	79
celkem obec Popovičky		154	140

V obci silně převažuje velmi starý a starší bytový fond. Do roku 1945 bylo postaveno 48,3 % bytů. Výstavba v dalším období do r. 1990 byla slabá, vesnice se nerozvíjela a dostávaly přednost tzv. střediskové obce. Po r. 1991 dochází k novému rozvoji obce, ale ne už jako vesnické zástavby, ale spíše příměstské trvale obytné zástavby. V tomto období bylo postaveno 29,3 % obytné zástavby v Popovičkách a Chomutovicích, ale ani jeden objekt nebyl postaven v Nebřenicích. Po r. 1990 byly objeveny všechny výhody obcí v blízkosti Prahy s dobrou návazností na nadřazený komunikační systém a obě části obce zažívají velký rozvoj. V období od roku 2001 do roku 2011 bylo celkem postaveno 26 domů, v roce 2009 byly dokončeny 3 byty.

Po roce 1950 docházelo vývojem území k úbytku obyvatelstva, ale úbytek bytových jednotek tomu není přímo úměrný. Nové nároky na komfort bydlení se projevují dosti prudkým snížením obložnosti bytů - v podstatě ze 3 obyvatel na 1 byt na 2,2 obyvatele na 1 byt, což je velmi nízká obložnost bytů proti stávající obložnosti v okrese. Snížená obložnost je zřejmě způsobena, v souvislosti s vývojem území, odchodem mladší a produktivní části obyvatel ze sídel a velkým počtem domácností s jedním nebo dvěma členy.

V dalším vývoji nebude zřejmě hlavním problémem odpad domovního bytového fondu z hlediska stáří, protože budou provedeny rekonstrukce a revitalizace stávajících objektů nebo jejich zbourání a výstavba nových objektů. Částečně bude nutné počítat s nároky na nové bytové jednotky z hlediska zvyšujících se nároků na komfort bydlení. Hlavním rozvojovým faktorem však bude migrace obyvatel ČR a částečně i zahraničních obyvatel za bydlení mimo Prahu v krátké dostupové vzdálenosti a v pěkném přírodním prostředí.

Slabá stránka - intenzita bytové výstavby na dobré úrovni

Změna č.4 Popovičky reaguje na tento vývoj v příměstském regionu Prahy a umožňuje využít příjemného krajinného prostředí Nebřenice:

- zastavitelné plochy v Popovičkách a Chomutovicích budou rychle vyčerpány
- další zvětšování ploch zástavby Popoviček a Chomutovic není vhodné z hlediska krajiny ani z hlediska urbanistického uspořádání vhodné
- v Nebřenicích je možné v souvislosti s novou zástavbou umístit volnočasový areál i s golfovým hřištěm
- rozvoj obytné zástavby bude spojen s upravenými plochami krajiny, udržovanými stávajícími přírodními prvky a nově doplněnou výsadbou lesů a novými nebo rozšířenými vodními plochami
- podmínkou je přeložka komunikace III/00320 a vybudování inženýrských sítí, kterými bude zhodnocena stávající zástavba a konečně bude umožněno využití kulturní památky zámku Nebřenice

Předpokládáný je rozvoj v rodinných domech soliterních, řadových a dvojdomech. Nový střed je navržen jako obytná zástavba v bytových domech a viladomech. Zástavba centra je podmíněna využitím přízemí objektu pro občanskou vybavenost, obchody, služby a prostor je rozdělen 3 veřejnými prostranstvími se zelení tak, aby zde vzniklo komunikační a příjemné centrum pro všechny stávající i nové občany.

Vyhrazené nově zastavitelné plochy pro bydlení jsou stanoveny na 26 ha (220 rodinných domů - řadové, soliterní, dvojdomy, tj. cca 264 bytových jednotek na ploše 22 ha a 160 bytových jednotek - bytové domy, viladomy na ploše 4 ha). Vzhledem k navrhovaným záměrům a atraktivitě území lze zpočátku očekávat kladné saldo migrace (stěhovací boom), které by postupně mělo být nahrazeno přirozeným přírůstkem obyvatel. Při započítání obložnosti bytové jednotky 2,5 - 2,8 obyvatel bude celkový nárůst počtu obyvatel cca 1100.

Hrozba - narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení

C.03 Hospodářská charakteristika – potenciál území, produkční základna, ekonomický rozvoj

Potenciál území - pozemky (Zdroj ÚHDP - k 31.12.2009)

- Podíl zastavěných ploch činí 8,4241 ha tj. 1,6 % (Chomutovice 1,3 %)
- Podíl ostatních ploch činí 32,1301 ha, tj. 6,2 %
- Podíl zemědělské půdy v řešeném území 440,5840 ha tj. cca 84,8 % (Chomutovice 82,1 %)
- Lesnatost v řešeném území činí 36,3104 ha, tj. 7,0 % (Chomutovice 9,5 %)
- Podíl vodních ploch činí 1,9547 ha tj. 0,4 %.

Přehled zastoupení druhu zemědělských pozemků v katastrálním území:

druh pozemku	k.ú. Chomutovice u Dobřejovic	k.ú. Popovičky	c e l k e m
	výměra (ha)	výměra (ha)	výměra (ha)
orná půda	274,1082	120,5544	394,6626
zahrada	7,9891	6,3933	14,3824
ovocný sad	0,7301	0,000	0,7301
trvalý travní porost	26,0243	4,7846	30,8089
celkem ZPF	308,8517	131,7323	440,5840
lesní pozemek	35,8962	0,4142	36,3104
vodní plocha	1,5089	0,4458	1,9547
zast. pl. a nádvoří	4,8520	3,5721	8,4241
ost. plocha	25,3047	6,8254	32,1301
c e l k e m	376,4135	142,9898	519,4033

Katastrální území Popovičky a Chomutovice u Dobřejovic (vč. osady Nebřenice) je zemědělsky velmi využívané, lesy a ostatní zeleň tvoří jen malou část (10 %) správního území. Většinu ploch zabírá zemědělská půda (84,8 %), z toho většinu orná půda (89,6 %), na které hospodaří ZD Modletice, na menších plochách hospodaří soukromí zemědělci.

Některé plochy orné půdy leží ladem - nejvíce kolem obce Chomutovice. Pěstují se hlavně obilniny (80 %) a pícniny. V Popovičkách využívá bývalý statek pro chov koní Jezdecký klub Modletice. Dalším dokladem rozvoje území je využití areálu bývalého ZD a přilehlých ploch pro provoz malých a středních firem.

Zemědělská činnost v osadě Nebřenice nezasáhla razantně území vzhledem k morfologii terénu a dostatku vhodnějších ploch zemědělského půdního fondu v okolí. Z hlediska pozdějšího využívání území řízeného ze střediskové obce a okresu to bylo okrajové území bez ekonomického využití.

Vyhláška č. 412/2008 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků odvozenými z BPEJ uvádí pro řešené území tyto hodnoty (k 1.1.2011):

k. ú. Chomutovice u Dobřejovic 5,83 Kč/m²
k. ú. Popovičky 7,15 Kč/m²

Lesní porosty tvoří na území katastru cca 7 % území, což je velmi málo, rozkládají se hlavně v jižní části území, kolem Chomutovického potoka a západně od Nebřenic. Stanovištní charakteristika lesních porostů je jednotvárná. Břehové porosty rostou na stanovištích obohacených živinami z okolních svahů, ostatní stanoviště jsou živinami poměrně chudá. Z hlediska dřevinné skladby a ekologické stability jsou břehové porosty (dub, habr, olše, vrba) nejkvalitnější, stejně jako drobné lesíky na okrajích intravilánů a v polích. Větší lesní části jsou poznamenány přeměnou druhové skladby na hospodářsky využívaný jehličnatý les. Dominantou je zde smrk, který trpí hnilobou a následně podléhá různým škůdcům a živelným kalamitám. V menší míře je zastoupena borovice a modřín, ojediněle se vyskytují listnaté stromy. Lesní porosty spravuje Lesní závod Zbraslav a Sulice, z větší části jsou v soukromém vlastnictví.

Výroba

V zastavěném území obcí se nenachází žádné větší výrobní plochy, průmysl zde nebyl nikdy ani uvažován. Protože se v současné době vyskytuje dostatečné množství příhodných lokalit podél hlavních dopravních tahů směrem na spádová centra (Praha, Říčany), neuvažuje se ani v současné době s větším rozvojem průmyslových a skladových ploch. Platný ÚP vzhledem ke krajinnému prostředí, celkově obytnému charakteru sídla a ostatním podmínkám uvažuje s rozvojem menších komerčních - podnikatelských aktivit, které mají určité zázemí v kvalifikaci občanů a vzhledem k místní a oblastní působnosti (trhu) se mohou uplatnit. Tento proces již začal probíhat. Areál bývalého ZD a přilehlých ploch v Chomutovicích je nyní využíván pro provoz malých a středních firem v rámci přestavbové lokality dle platného ÚPO.

Největší podnikatelskou aktivitou v území je šterkolom Chomutovice, k.ú. Chomutovice mezi sídly Chomutovice a Nebřenice. Nevýhodou území je těžba stavebního kamene a drcení na šterk (na hranici řešeného území). To na jednu stranu snižuje možnosti a rozsah využití území, na druhou stranu je to pro obec výhodná ekonomická aktivita poskytující pracovní příležitosti v místě bydliště.

Obyvatelstvo je ekonomicky a hospodářsky velice aktivní, v obci je registrováno dle formy podnikání 11 právnických osob a 74 fyzických osob.

Občanská vybavenost

Všechna sídla správního území patřila dříve pod střediskovou obec - MNV Dobřejovice, kde byla soustředěna občanská vybavenost a správa území. Druhým hlavním důvodem chybějící občanské vybavenosti je spádovost území na Říčany (stavební úřad, finanční úřad atp.) a ve vyšší vybavenosti na hl. m. Prahu.

V současné době se v obci nachází Obecní úřad Popovičky se sídlem v Chomutovicích (kanceláře a jednací síň). V Popovičkách je provozován hostinec. Ostatní občanská vybavenost včetně obchodů se základními potravinami, zařízením zdravotní péče, školstvím, službami atp. je vázána na bývalou střediskovou obec Dobřejovice, nejbližší obce (Modletice, Radimovice, Velké Popovice) a na spádová centra tj. Říčany a hl. m. Prahu, v poslední době nejvíce na nákupní centrum u Průhonic.

Z obecní vybavenosti jsou zajištěny vlastním objektem Obecní úřad, veřejná knihovna a požární zbrojnice SDH. Původní objekt MŠ je sice pronajat, ale při vzrůstu počtu obyvatel se počítá v ÚP s jejím znovuzprovozněním. V platném ÚP je navržena plocha pro ZŠ spojená s územím pro sport. V Popovičkách je kostel sv. Bartoloměje a hřbitov.

Slabá stránka: nízká úroveň občanské vybavenosti

Hrozba: neexistence mateřské a základní školy má negativní vliv na soudržnost obyvatel

V rámci změny č. 4 ÚP jsou navrženy plochy pro zdravotnictví, sociální péči a školství (na úrovni ZŠ a MŠ) hlavně v novém centru obce (plochy 4/3a, 4/3b), kde by bylo možné umístit i menší stavbu pro kulturu a samosprávu. Pro takováto zařízení jsou vyhrazeny přízemky bytových domů. Objekty nebo zařízení pro školství (MŠ), zdravotnictví a sociální péči jsou navrženy také v plochách smíšené obytné zástavby 4/2a, b, c, d včetně ubytování. Veřejnosti by mělo určitě sloužit nové wellness centrum a hřiště jižně od zámku a samozřejmě golfové hřiště. V navrhované zástavbě jsou navržena 4 veřejná prostranství, kde je možno umístit dětská hřiště.

Vyšší vybavenost není vzhledem k velikosti zastavěného území navrhována, nadále se počítá se spádovostí na hl. m. Prahu, event. Říčany, Jesenici a Velké Popovice jako dosud.

C.04 Charakteristika životního prostředí

Posouzení vlivu změny č. 4 ÚPO Popovičky na životní prostředí jsou obsahem samostatného separátu (SEA – zpracovatel: autorizovaná osoba Ing. Aleš Calábek, MBA a kol., GHC regio s.r.o., Olomouc). Jedná se o část A přílohy "Změna č. 4 územního plánu obce Popovičky * Posouzení vlivu koncepce na ŽP".

Výsledky posouzení jsou uvedeny v kap. 5. "Zhodnocení stávajících a předpokládaných vlivů územně plánovací dokumentace". Závěrečná doporučení uvedeného separátu jsou shrnuta v kap. 7 a návrh stanoviska v kap. 11, kde je mimo jiné konstatováno: *Případnou realizací záměrů, při respektování platných právních předpisů, nevyplývají pro pracovníky, obyvatele žijící v dotčeném území ani pro životní prostředí v dané lokalitě rizika narušující kvalitu života a jednotlivých složek ŽP v daném území.*

Změna č. 4 ÚPO Popovičky je hodnocena na základě identifikace střetů se složkami životního prostředí. U zjištěných vlivů byl proveden popis jejich rozsahu a významnosti. Rozvojové záměry jsou hodnoceny z hlediska dopadů na:

- živou přírodu - orná půda, louky, lesy, remízy a liniová zeleň, vodní biotopy, chráněná území, ÚSES, VKP
- hlukovou situaci v území
- ovzduší a klimatu
- krajinu a její prostupnost
- vodní režim území

Nejzávažnějšími problémy životního prostředí, které jsou významné pro posuzovanou koncepci, jsou:

Dopady na živou přírodu:

- Oproti schválenému ÚPO Popovičky dochází k nárůstu potřeby zemědělské půdy o 34,89 ha. Nejvíce je dotčena orná půda, tj. 30,38 ha (87,1 %), méně trvalý travní porost 3,39 ha (9,7 %), okrajové sady a zahrady. Nejvíce jsou dotčeny půdy zařazené do III. a IV. třídy ochrany ZPF. Nejedná se o záborů půdy v pravém slova smyslu - v zastavitelných plochách bude část pozemku sloužit jako zahrada při bytové výstavbě, v ploše golfu se bude jednat o změnu typu stanoviště.
- Největší potřebu představují záborů orné půdy pro bydlení a pro golfové hřiště. Z hlediska golfového hřiště se bude jednat o přeměnu jednoho typu stanoviště s nízkou přírodní hodnotou na jiný typ téže kvality. Některé skupiny ptactva, které dosud využívaly pole jako zdroj obživy či úkrytů, tak přijdou o svůj životní prostor (např. křepelka polní, koroptev polní, či některé druhy pěvců). Zmírňujícím opatřením je založení a údržba druhově bohatších travních porostů (mimo hlavní hrací plochy), založení maloplošné a liniové zeleně v ploše areálu golfu. Pozitivním dopadem změny kultury bude protierozní ochrana území.
- Lesy v zájmovém území představují hospodářské lesy s nepůvodní druhovou skladbou dřevin s malými enklávami přírodě lesních porostů. Vlivem upřesnění ploch v rámci změny č. 4 ÚPO dochází ke snížení potřeby lesních pozemků o 0,4 ha (celkem 2,9 ha).

Náhradou budou vysázeny nové souvislé lesní plochy v celkové ploše 6,66 ha a okrajové plochy lesů k dolesnění (maloplošná a liniová zeleň, vysoká zeleň) v rozsahu 3,19 ha, tj. celkem 9,85 ha vysoké zeleně.

- V souvislosti s realizací záměru vyvstává potřeba odstranění některých porostů rozptýlené a doprovodné zeleně. Tato biotopická ztráta bude nahrazena založením nových remízů a alejí vhodné druhové skladby i prostorové struktury porostu. Rozptýlená zeleň musí naplňovat nejen požadavky krajinářské, ale zejména biologické.
- Vodní biotopy - patří k biologicky nejhodnotnějším částem zájmového území. Na hospodářsky nevyužívané vodní nádrže je vázán výskyt řady obojživelníků, jež většinou patří k zákonem chráněným živočichům. U zazemněných nádrží hrozí však jejich přechod k terestrické ekofázi, a tedy totální zánik. Vhodný management nádrží v rámci chystaného projektu je proto dobrou příležitostí, jak dlouhodobě zajistit vhodné existenční podmínky také pro vodní a mokřadní organismy.
- U vodních nádrží patří k potenciálním rizikům spojeným s realizací záměru kontaminace vody používanými chemikáliemi, eutrofizace vlivem splachů živin, narušení hydrologického režimu odběrem vody a nevhodné změny při hospodářském využívání nádrží. Jmenované potenciální faktory lze eliminovat vhodně nastavenými podmínkami využívání vodních ploch a jejich okolí. Pro zajištění dlouhodobé existence obojživelníků se však nejlepším řešením jeví vytvoření nových vodních biotopů bez rizika jejich nevhodného využívání.
- Lokalita plánovaného záměru se nachází mimo zákonem chráněná území i území soustavy Natura 2000.
- V území se nachází řada významných krajinných prvků chráněných zákonem na ochranu přírody a částečně i registrovaných, které budou záměrem dotčeny. Celkově je však nutné konstatovat, že i když došlo k zásahu do VKP a PUPFL, tak kompenzace náhradní výsadby je cca 2 x větší než kácení a to ve formě zalesnění. Pro další postup schvalování a přípravy konkrétních projektů je doporučeno zpracování detailního řešení v doteku se stávajícími VKP.
- Územní systém ekologické stability byl převzat z platného územního plánu obce a v zásadě byl respektován s úpravami: bylo upraveno LBC č. 8 tak, aby nedocházelo ke zbytečnému dělení parcel v nivě potoka, hranice je posunuta až k cestě ohraničující luční pozemky; bylo upraveno LBC č. 9 tak, že na východní vykácené straně bylo zmenšeno, naopak na jižní straně nově doplněno o plochu lesa; byly upřesněny hranice a průběh biokoridorů LBK 36a, b a LBK 37 v návaznosti na cesty a okolní plochy. Pro všechny prvky ÚSES bylo v rámci změny č. 4 provedeno vymezení na jednotlivé pozemky.

Hluková situace v území

- Je předpoklad, že záměr navržený v zájmovém území bude generovat 1.482 cest osobních vozidel, což je 2.965 jízd osobních vozidel v obou směrech za 24 hodin. Ve špičkové hodině, která se pohybuje až kolem 20 % denních intenzit pro rezidenty a 10 % denních intenzit pro ostatní funkce, lze očekávat 449 jízd osobních vozidel za hodinu v obou směrech. Předpokládá se rovněž, že záměr bude generovat 27 dodávkových a 7 lehkých nákladních automobilů za 24 hodin.
- Z výsledků výpočtů stanovených za pomoci programu HLUK+ vyplývá, že u žádného výpočtového bodu nebude překročena přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku v chráněném venkovním prostoru staveb a chráněném venkovním prostoru.
- Navíc při realizaci záměru, zvláště plánované přeložky komunikace III/00320, dojde oproti stávajícímu stavu k výraznému zlepšení stavu akustické situace v historické části

Nebřenic. U nově budované obytné zástavby jsou po obou stranách komunikace navrženy pásy izolační zeleně a v případě rušení mohou být realizována další protihluková opatření.

Ovzduší a klima

- Na základě vyhodnocení kvality ovzduší lze obec Popovičky v rámci ČR hodnotit jako oblast s nízkou imisní zátěží pro ochranu zdraví. V řešeném území se nevyskytuje žádný střední nebo velký zdroj znečišťování ovzduší.
- Pro minimalizaci dopadů navrženého záměru na kvalitu ovzduší a klima je doporučeno, pro vytápění objektů, použití plynových kotlů, kogeneračních jednotek, tepelných čerpadel a solárních panelů. Ke všem objektům residenční i golfové části budou realizovány nové místní komunikace a odpovídající počet parkovacích stání, která zabrání zbytečnému pojíždění vozidel po lokalitách a hledání volných parkovacích míst.
- Automobilová doprava v souvislosti s provozem záměru nezpůsobí svými emisemi nadměrné znečištění ovzduší NO₂, NO_x, CO ani benzenem a to ani za nepříznivých rozptylových podmínek.

Krajina a její prostupnost

- Realizací residenční části záměru spolu s dalšími stavebními objekty, obslužnými komunikacemi a parkovišti bude posílen antropický charakter prostředí, který však bude kompenzován areálem golfového hřiště jako ucelené přírodní enklávy.
- Architektonické řešení residenční části bude harmonizovat s krajinnými prvky oblasti a respektovat estetickou kvalitu území, jež bude vhodně posílena o zelené a architektonické prvky. Navíc dojde k umístění vícepodlažních budov residenční části (oproti stávajícímu ÚP) pod horizonty vyvýšených míst, čímž dojde k vhodnějšímu začlenění staveb do krajiny a zachování pohledové pohody pozorovatele.
- Ovlivnění fauny v dané oblasti bude významné. Nejde však o úbytek živočišných populací, ale zejména se jedná o zmenšení volného prostoru polní krajiny ve vazbě na ekotonová společenstva a lesní komplex. Herní prvky budou umístěny mimo mokřadní a vodní biotopy (8-10 m od hranice litorálního pásma rybníčků) a zásah do porostů bude omezen pouze na příčné přechody odpališť.
- Dále je nutné respektovat historicky stabilizovanou cestní síť v krajině, zejména zachovat přístupy na okolní zemědělské a lesní pozemky. Tím bude rovněž zachována prostupnost krajiny pro širší veřejnost, pro případ zájmu o průchod či zastavení se v krajině.
- Z hlediska zásahu do krajiny se jedná o záměr významný, nenarušující však základní funkce krajiny, tj. ekostabilizační, půdoochrannou a estetickou – např. rekonstrukce vodních ploch ovlivní velmi příznivě estetickou funkci krajiny, jakožto i vnesení nových prvků do krajiny (založení květnatých luk na extenzivních plochách, výsadby rozptýlené zeleně).

Vodní režim území

- Záměr výstavby areálu nezahrnuje žádné takové aktivity, které by znamenaly hlubší výkopové práce s následným proniknutím do vodonosných horizontů. Realizací záměru nebudou ohroženy žádné jímací zdroje pitné vody, ani minerální prameny.
- Při rekonstrukci rybníčků a následném využívání vody pro závlahové účely dojde k zásahu do povrchových vod. Vlastní rekonstrukce rybníčků bude mít pozitivní vliv na vodní díla, neboť tímto záměrem bude zajištěna funkčnost systému, který je v současné době

v havarijním stavu (hráz, výpustní objekty). Dále dojde k odstranění sedimentů (odbahnění) z plochy zátopy a tím zajištění lepší akumulace povrchových vod v krajině.

- Vlivem realizace golfového hřiště dojde k zatravnění části ploch, výsadbě stromové i keřové zeleně. Důsledkem záměru nebude zrychlení odtoku dešťových vod - zeleň, zrekonstruované rybníčky a nově zřízené retenční nádrže budou naopak dešťovou vodu v území zadržovat.
- Zatravněním ploch v areálu golfu dojde také k omezení rizika vodní eroze a ke zlepšení retenční schopnosti půdy – zlepší se jímání atmosférických srážek a plynulost odtoku přívalových srážkových vod.
- Záměr lokálně ovlivní vysokou hladinu podzemních vod přípovrchové zvodně, kterou bude třeba odvodnit v důsledku výstavby herních prvků. Jedná se o zásah minimální, neboť drenážní vody budou svedeny drenážním systémem do retenčních nádrží a zpětně využívány pro závlahu.
- Řešené území spadá do zranitelné oblasti. Z hlediska ochrany vod je ve vyhlášených zranitelných oblastech upraveno používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření dle nařízení vlády 103/2003 Sb, v platném znění (tzv. nitrátová směrnice). Na základě výsledků několikaletého zkoumání používání hnojiv na travnaté plochy nezpůsobuje žádnou nežádoucí dusičnanovou zátěž.
- Pozitivním přínosem je především snaha o dlouhodobější zadržení vody v krajině a to především jímáním dešťových vod a jejich následného využívání v rámci závlahového systému golfového hřiště, využíváním vyčištěných odpadních vod z ČOV rovněž v závlahovém systému golfového hřiště.

C.05 SWOT analýza potenciálu rozvoje obce Popovičky

Zpracováno na základě podkladů rozboru udržitelného rozvoje území ORP Říčany, kde jsou vytypovány slabé stránky, silné stránky, hrozby a příležitosti pro celé ORP Říčany. **SWOT analýza je přizpůsobena podmínkám obce Popovičky.**

Analýzy SWOT jsou členěny podle následujících problémových okruhů:

1. Horninové prostředí, geologie
2. Vodní režim
3. Hygiena životního prostředí
4. Ochrana přírody a krajiny
5. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
6. Veřejná dopravní a technická infrastruktura
7. Sociodemografické podmínky
8. Bydlení
9. Rekreace
10. Hospodářské podmínky
11. Hodnoty

1. Horninové prostředí, geologie

Slabé stránky	Silné stránky
<ul style="list-style-type: none">• nejsou	<ul style="list-style-type: none">• geologická pestrost celého území; pestré surovinové zdroje• chráněná ložisková území se zásobami stavebního kamene
Hrozby	Příležitosti
<ul style="list-style-type: none">• masivní využívání nerostných surovin v krátkém časovém úseku• střet zájmu těžby s ochranou přírody	<ul style="list-style-type: none">• surovinový potenciál území• rekultivace území s ukončenou těžbou• uchování podstatné části existujících zdrojů neobnovitelných nerostných surovin pro případné využití příštími generacemi

2. Vodní režim

Slabé stránky	Silné stránky
<ul style="list-style-type: none">• absence velkých vodních ploch• znečišťování podzemní a povrchové vody odpadními vodami bez ČOV• zranitelná oblast	<ul style="list-style-type: none">• pramenná oblast Chomutovického potoka a Botiče• soustava malých vodních nádrží a rybníčků na Chomutovickém potoce
Hrozby	Příležitosti
<ul style="list-style-type: none">• nedostatečná péče o vodní toky a plochy• výskyt vodní eroze vlivem nevhodného obhospodařování krajiny (odlesňování a pod.)• ovlivnění hydrogeologického režimu dlouhodobým zadržováním dešťových vod a jejich využívání k závlaze	<ul style="list-style-type: none">• revitalizace malých vodních toků• obnova a budování vodních ploch• nepřipustit úpravy vodních toků snižující jejich ekologickou a estetickou hodnotu

3. Hygiena životního prostředí

Slabé stránky	Silné stránky
<ul style="list-style-type: none"> • znečišťování ovzduší lokálními zdroji - převaha vytápění domácností pevnými palivy • překračování imisního limitu ozónu v celém území ORP • intenzita dopravy v obci 	<ul style="list-style-type: none"> • dobrá kvalita ovzduší - oblast s nízkou imisní zátěží • absence velkých stacionárních zdrojů emisí • absence velkých zdrojů znečištění povrchových vod • zajištěná separace odpadů v obcích
Hrozby	Příležitosti
<ul style="list-style-type: none"> • zvýšení hlukové hladiny a imisního zatížení podél významných komunikací vlivem nárůstu dopravy • spalování nevhodných substancí v domácnostech • zvyšující se produkce odpadů • biologické znečištění ovzduší způsobované rostlinnými alergeny rozšířenými na neudržovaných plochách 	<ul style="list-style-type: none"> • vyloučit výstavbu výrobních a jiných zdrojů s negativními vlivy na životní prostředí • podporovat využívání ekologických zdrojů vytápění a energie z obnovitelných zdrojů • zpracovávat a třídit komunální odpad a realizovat jeho materiálové a další využití (výroba paliva, bioplyn) • měření akustického tlaku podél silnic s největší intenzitou dopravy a zpracování modelových výpočtů, zpracování modelových výpočtů hlukového zatížení

4. Ochrana přírody a krajiny

Slabé stránky	Silné stránky
<ul style="list-style-type: none"> • fragmentace krajiny a bariérová funkce komunikačních koridorů • rozsáhlé zábory volné krajiny pro výstavbu • nízká ekologická stabilita krajiny 	<ul style="list-style-type: none"> • přítomnost významných krajinných prvků v území (dle zákona i registrovaných) • vymezené prvky a kvalitní koncepce ÚSES lokální úrovně • zachovalý krajinný ráz území - plochá elevace Petrovy vrchy (455 m n.m.) nad Chomutovicemi, pramenná oblast Botiče a Chomutovického pot.
Hrozby	Příležitosti
<ul style="list-style-type: none"> • při nevhodném hospodaření a zásazích možnosti rozšiřování nepůvodních druhů rostlin a živočichů • realizace staveb (bydlení, výroba, chaty apod.) v oblastech výskytu významných krajinných prvků • vysazování cizokrajných dřevin ve volné krajině, mj. z důvodů jejich nekontrolovatelného šíření do okolí • další rozvoj těžby 	<ul style="list-style-type: none"> • výsadby liniové zeleně v krajině podél silnic, cest, na mezích, břehových porostů, solitérů apod. z důvodů zvýšení hodnot krajinného rázu, prostupnosti krajiny a vazeb v systému ÚSES • zvýšení zastoupení travních a lesních porostů z důvodů zvýšení hodnot krajinného rázu, snížení erozního ohrožení, rekreační přitažlivosti krajiny • realizace nefunkčních prvků ÚSES • chránit krajinný ráz před činnostmi, snižujícími jeho estetickou a přírodní hodnotu • vyloučení bariér snižujících prostupnost krajiny

5. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Slabé stránky	Silné stránky
<ul style="list-style-type: none"> • rozrůstání suburbáních celků a průmyslových zón v oblasti zemědělských půd • vysoký podíl smrkových monokultur • přetrvávající způsob obnovy lesů, zaměřený na hospodářské využití s malým podílem původních dřevin 	<ul style="list-style-type: none"> • kvalitní ZPF v téměř celé části území • převažující nejnižší pásmo D imisního ohrožení lesů
Hrozby	Příležitosti
<ul style="list-style-type: none"> • výstavba na úkor zemědělské půdy • místy neudržovaná zemědělská půda a následný plošný rozmach plevelných a invazních druhů rostlin a náletů dřevin • trvajících preference smrku a borovice při obnově lesa 	<ul style="list-style-type: none"> • ochrana kvalitní zemědělské půdy • podpora mimoprodukčních funkcí zemědělství a lesnictví • změna druhové skladby lesních porostů, zvýšení podílu původních dřevin • přizpůsobit velikost bloků orné půdy rázu krajiny a ekologickým požadavkům na prostupnost krajiny • zajistit ekologicky vhodné lesní hospodaření, nenarušující obnovu lesů jako VKP a ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce

6. Veřejná dopravní a technická infrastruktura

Slabé stránky	Silné stránky
<ul style="list-style-type: none">• chybějící chodníky v menších obcích• nedostatečná technická infrastruktura• množství individuálních zdrojů tepla na tuhá paliva• nízký podíl obcí napojených na kanalizaci s ČOV• rozvoj individuální automobilové dopravy v obcích položených mimo železniční trať	<ul style="list-style-type: none">• dobré dopravní spojení s hlavním městem a centrem ORP díky dálnici D1 a silnicím II. a III třídy• otevřená část pražského okruhu• zapojení celého území ORP do systému Pražské integrované dopravy• napojení na VS Střední Čechy, vysoké procento obcí napojených na veřejný vodovod
Hrozby	Příležitosti
<ul style="list-style-type: none">• nárůstu intenzit dopravy na silnici a z tohoto plynoucí nedostatečná kapacita této komunikace• odvod odpadních vod do místních rybníků• hlukové a imisní zatížení podél frekventovaných silnic• kontaminace zdrojů pitné vody• zhoršování technického stavu silnic• nedostatečné zabezpečení infrastruktury pro snížení následků mimořádných situací a živelných pohrom	<ul style="list-style-type: none">• podpora alternativních a ekologických způsobů dopravy• vysazování stromořadí podél silnic a cest z důvodů jejich zapojení do okolní krajiny• dobudování technické infrastruktury v obcích, kde to bude finančně únosné (vodovod, kanalizace, ČOV, plynofikace)

7. Sociodemografické podmínky

Slabé stránky <ul style="list-style-type: none"> • nízký přirozený přírůstek obyvatel • vysoké procento vyjíždějících obyvatel za prací • nízká úroveň občanské vybavenosti (školských, zdravotních a kulturních zařízení) 	Silné stránky <ul style="list-style-type: none"> • kladné migrační saldo, které vede k růstu počtu obyvatel • dobrá věková struktura obyvatel, relativně vysoký podíl obyvatel v kategorii 0-14 let • vysoký podíl obyvatel se středoškolským a vysokoškolským vzděláním • nízká míra nezaměstnanosti
Hrozby <ul style="list-style-type: none"> • růst podílu obyvatel věkové skupiny 65+, snižující se podíl předproduktivní a produktivní složky obyvatel • špatná dopravní, technická a sociální infrastruktura menších obcí může vést k jejich vylidňování • neexistence mateřské a základní školy má negativní vliv na soudržnost obyvatel 	Příležitosti <ul style="list-style-type: none"> • stabilizace trvale bydlících obyvatel a jejich životní úrovně • při řešení územních plánů obcí minimalizovat negativní vlivy územního rozvoje na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty • při navrhování rozvojových ploch dbát na dostatečné zastoupení zeleně • růst životní úrovně a rozvoj komerčních služeb • vytvářet zázemí pro imigraci především mladých rodin s dětmi

8. Bydlení

Slabé stránky <ul style="list-style-type: none"> • nerovnoměrný rozvoj obytné funkce v jednotlivých částech obce • v obci silně převažuje velmi starý a starší bytový fond 	Silné stránky <ul style="list-style-type: none"> • převažující typ bydlení v rodinném domě se zahradou • intenzita bytové výstavby na dobré úrovni • růst atraktivity venkovského prostředí (přírodní prostředí, dobrá dostupnost spádových sídel a Prahy, zlepšování infrastruktury)
Hrozby <ul style="list-style-type: none"> • podpora výstavby bytových domů v sídlech venkovského charakteru • další výstavba tzv. podnikatelského baroka • chátrání neobydlených staveb • narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení 	Příležitosti <ul style="list-style-type: none"> • regulace výstavby rodinných domů v sídlech venkovského charakteru s důrazem na zachování jejich charakteru • realizovat výstavbu dostupnou pro mladé rodiny, nabídka výhodnějšího bydlení • revitalizace stávajícího bytového fondu

9. Rekrece

Slabé stránky	Silné stránky
<ul style="list-style-type: none"> • malá hustota turistických i cyklistických tras • nedostačující technické infrastruktury a sociální vybavenosti pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu • nedostatečná nabídka služeb pro rekreaci cestovní ruch 	<ul style="list-style-type: none"> • dobrá dostupnost území • dobré podmínky pro turistiku i cykloturistiku • vhodné využití krajinného zázemí obce a dalších lákavých prvků v blízkém okolí – Ladův kraj, Mikešova cesta, zámek Štířín, Velkopopovický kozel apod. • dobrá propagace regionu a zdůraznění jeho hodnot, aktivní rekreace v zázemí hlavního města
Hrozby	Příležitosti
<ul style="list-style-type: none"> • omezení ekonomického rozvoje a nedostatek financí plynoucí do celkového rozvoje • nedostatečná propagace regionu • stagnace nabídky turistických a rekreačních aktivit 	<ul style="list-style-type: none"> • zvýšení rekreačního využití oblasti • rozvoj cestovního ruchu ve formě využití památkově chráněného zámku jako hotelu a event. konferenčního centra, případně menšího hotelu nebo penzionu v zástavbě. • doplnění sportovních a rekreačních ploch - volnočasový areál s wellness centrem, hřišti pro míčové hry, tenis, golfové hřiště • rozvoj turistických tras a cyklotras

10. Hospodářské podmínky

Slabé stránky	Silné stránky
<ul style="list-style-type: none"> • nedostatek pracovních příležitostí v obci, omezené možnosti pro podnikání • vysoké procento vyjíždějících obyvatel za prací mimo obec, zejména do Prahy 	<ul style="list-style-type: none"> • výhodná poloha regionu v návaznosti na hlavní město Prahu • nízká míra nezaměstnanosti • pracovní příležitosti v blízkém okolí obce (např. v průmyslové zóně v Modleticích), připravenost obce - plochy výroby dle schváleného ÚPO • ekonomická výhodnost regionu a přitažlivost pro investory
Hrozby	Příležitosti
<ul style="list-style-type: none"> • odliv kvalifikované pracovní síly • omezení počtu pracovních příležitostí • nadále zůstává výjezd za prací do Prahy, event. okolí vysoko přes 40 % práceschopných obyvatel • degradace zemědělských ploch 	<ul style="list-style-type: none"> • nové pracovní příležitosti (ve spojení obytné a občanské výstavby se sportovními plochami na mezinárodní úrovni a přírodním prostředím) • větší rozvoj služeb v souvislosti s rozvojem cestovního ruchu a rekreačních aktivit • zvýšení intenzity bytové výstavby a příchod nových a kvalifikovaných obyvatel • zlepšení podmínek v sociální infrastruktuře a tím zvýšení atraktivity sídla pro nové kvalifikované obyvatele • zlepšení dopravní obslužnosti obce

Dle ÚAP ORP Říčany je pro obce Popovičky míra podmínek:
 pro příznivé životní prostředí - střední
 pro hospodářský rozvoj - střední
 pro soudržnost obyvatel - vysoká

Dotazníkové šetření v obci:

problémy: intenzita dopravy v obci
 záměry: zajištění obecního zdroje pitné vody
 výstavba mateřské školy
 výstavba hotelu a sportoviště
 výstavba golfového hřiště

5.4./D. Předpokládané vlivy na výsledky analýzy silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území

Vliv navrhované změny č. 4 ÚPO Popovičky na sledovaný problémový okruh je prověřován vždy pro každý jednotlivý jev. Ve sloupci „hodnocení“ je pak vyznačen předpokládaný dopad navrhované koncepce s následujícím vyjádřením:

- + pozitivní vliv (působení)
- 0 indiferentní
- negativní vliv (působení)

D.01 Vliv na eliminaci nebo snížení hrozeb řešeného území

<i>Hrozby</i>	<i>vliv návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky</i>	<i>hodnocení</i>
1. Horninové prostředí, geologie - masivní využívání nerostných surovin v krátkém časovém úseku - střet zájmu těžby s ochranou přírody	Hranice dobývacího prostoru ložiska zasahují na severní části území řešeného změnou č. 4 jen okrajově, navíc je to oblast údolní nivy a soutoku Chomutovického potoku a bezejmenného přítoku, takže se vůbec nepočítá se stanovením dobývacího prostoru v této části ložiska.	0
2. Vodní režim - nedostatečná péče o vodní toky a plochy - výskyt vodní eroze vlivem nevhodného obhospodařování krajiny (odlesňování apod.) - ovlivnění hydrogeologického režimu dlouhodobým zadržováním dešťových vod a jejich využívání k závlaze	<p>Koryto Chomutovického potoka bude upraveno, stávající rybníčky budou obnoveny a budou využity jako retenční nádrže k zachycení dešťové vody, která dále bude využita pro závlahy plánovaných golfových hřišť.</p> <p>Vlivem realizace golfového hřiště dojde k zatravnění převážné části dnes zorněných ploch, výsadbě maloplošné a liniové zeleně. Zatravněním dojde i k omezení rizika vodní eroze půdy.</p> <p>V rámci přípravy a realizace záměru bude konkrétní vodohospodářský návrh proveden tak, aby nebyly narušeny odtokové poměry v území, aby nebyl narušen hydrogeologický režim území.</p>	 + + -/0

<p>3. Hygiena životního prostředí</p> <ul style="list-style-type: none"> - zvýšení hlukové hladiny a imisního zatížení podél významných komunikací vlivem nárůstu dopravy 	<p>Je předpoklad, že záměr přinese zvýšení dopravních intenzit oproti současnému stavu, lze očekávat cca 2965 jízd osobních vozidel v obou směrech, 27 dodávkových a 7 nákladních vozidel za 24 hod., tj. cca 449 jízd OA za hodinu. Z výpočtů vyplynulo, že v žádném bodě nebude překročena limitní hodnota hluku.</p> <p>Plánována je přeložka komunikace III/0320, dojde tak ke zlepšení stavu akustické situace v historické části Nebřenic a u nové zástavby jsou navrženy pásy izolační zeleně</p>	<p>0/+</p> <p>+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - spalování nevhodných substancí v domácnostech 	<p>V rámci změny č. 4 ÚPO je navržena plynofikace obce, místní části Nebřenice. Je předpoklad, že všechny nové stavby budou na plynofikaci napojeny. U nových staveb nebo při změnách stávajících staveb je navrhováno využít centrálních zdrojů tepla popř. alternativních zdrojů za předpokladu, že to bude technicky možné a ekonomicky přijatelné (§ 3, odst. 8 zákona).</p>	<p>+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - zvyšující se produkce odpadů 	<p>Změna kvality životních podmínek sebou přináší i zvýšenou produkci odpadů ...V návrhu změny č. 4 ÚPO se počítá se stejným způsobem sběru a likvidace komunálního odpadu dle Obecní vyhl. č. 1/2007.</p>	<p>0/+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - biologické znečištění ovzduší způsobované rostlinnými alergeny rozšířenými na neudržovaných plochách 	<p>Neudržované plochy budou v rámci záměru upraveny - zmírňujícím opatřením je založení a údržba druhově bohatších travních porostů (mimo hlavní hrací plochy), založení maloplošné a liniové zeleně . Druhová skladba dřevin bude odpovídat stanovištním podmínkám.</p>	<p>+</p>

<p>4. Ochrana přírody a krajiny</p> <ul style="list-style-type: none"> - při nevhodném hospodaření a zásazích možnosti rozšiřování nepůvodních druhů rostlin a živočichů - vysazování cizokrajných dřevin ve volné krajině, mj. z důvodů jejich nekontrolovatelného šíření do okolí - realizace staveb (bydlení, výroba, chaty apod.) v oblastech výskytu významných krajinných prvků - další rozvoj těžby 	<p>V souvislosti s realizací záměru vystává potřeba záborů půdy a odstranění některých porostů rozptýlené a doprovodné zeleně. Tato biotopická ztráta bude nahrazena založením nových remízů a alejí vhodné druhové skladby i prostorové struktury porostu.</p> <p>Změny se dotýkají přírody a významných krajinných prvků ze zákona i registrovaných. Navrženy jsou kompenzace náhradních výsadeb ve formě zalesnění, prvky maloplošné a liniové zeleně.</p> <p>Nepočítá se stanovením dobývacího prostoru v části ložiska v řešeném území</p>	<p>0/+</p> <p>-</p> <p>0</p>
<p>5. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa</p> <ul style="list-style-type: none"> - výstavba na úkor zemědělské půdy - místy neudržovaná zemědělská půda a následný plošný rozmach plevelných a invazních druhů rostlin a náletů dřevin - trvalí preference smrku a borovice při obnově lesa 	<p>Vliv na půdy je z hlediska jejich záboru pro jiné funkce významný. Změnou dochází k nárůstu potřeby ZPF o 34,89 ha oproti platnému ÚPO. Nejvíce je dotčena orná půda (87,1 %). Převážně jsou dotčeny půdy III. a IV. třídy ochrany. V zastavitelných plochách bude část pozemku sloužit jako zahrada při bytové výstavbě, v ploše golfu se bude jednat o změnu typu stanoviště.</p> <p>Není předmětem řešení změny č. 4 ÚPO.</p> <p>Mimo herní prvky golfu se předpokládá založení druhově bohatších travních porostů (květnatých luk), dále založení maloplošné a liniové zeleně. K výsadbám budou využity geograficky a stanovištně původní druhy.</p> <p>K náhradním výsadbám ve formě zalesnění budou využity pouze stanovištně a geograficky původní druhy dle lesní typologické jednotky.</p>	<p>-</p> <p>0</p> <p>+</p> <p>+</p>

6. Veřejná dopravní a technická infrastruktura		
<ul style="list-style-type: none"> - nárůstu intenzit dopravy na silnici a z tohoto plynoucí nedostatečná kapacita této komunikace 	<p>Plánována je přeložka komunikace III/0320, dojde tak ke zlepšení stavu v historické části Nebřenic a převedení dopravy do nové stopy.</p>	<p>0/+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - odvod odpadních vod do místních rybníků 	<p>Kanalizace v obci bude provedena jako oddílná. Dešťové vody budou napojeny do Chomutovického potoka, splaškové vody budou sváděny na novou ČOV. Převážná část vyčištěných splaškových vod a dešťových vod budou zachycována na řešeném území a bude využívána pro závlahu golfového hřiště</p>	<p>+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - hlukové a imisní zatížení podél frekventovaných silnic 	<p>Z výpočtů vyplynulo, že v žádném bodě nebude překročena limitní hodnota hluku. Plánována je přeložka komunikace III/0320, dojde tak ke zlepšení stavu akustické situace v historické části Nebřenic a u nové zástavby jsou navrženy pásy izolační zeleně</p>	<p>+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - kontaminace zdrojů pitné vody 	<p>V řešeném území nejsou evidovány vodní zdroje. Záměr výstavby areálu nezahrnuje žádné takové aktivity, které by znamenaly hlubší výkopové práce s následným proniknutím do vodonosných horizontů.</p>	<p>0</p>
<ul style="list-style-type: none"> - zhoršování technického stavu silnic 	<p>Není předmětem řešení změny č. 4 ÚPO. Je však předpoklad, že bude vystavěna nová přeložka silnice III. třídy a na ní navazující obslužný systém komunikací s novými povrchy.</p>	<p>0/+</p>
<p>nedostatečné zabezpečení infrastruktury pro snížení následků mimořádných situací a živelných pohrom</p>	<p>V rámci změny č. 4 ÚPO jsou sledovány požadavky civilní obrany.</p>	<p>+</p>

<p>10. Hospodářské podmínky</p> <ul style="list-style-type: none"> - odliv kvalifikované pracovní síly - omezení počtu pracovních příležitostí - nadále zůstává výjezd za prací do Prahy, event. do okolí vysoko přes 40 % práceschopných obyvatel - degradace zemědělských ploch 	<p>Nabídka nových rozvojových ploch pro bydlení, občanské vybavení, sport a rekreaci může vytvořit další pracovní příležitosti. Ekonomický přínos bude spočívat i v sekundárních ekonomických zdrojích – např. zvýšená daňová výtěžnost obce z důvodu nárůstu obyvatel, dále možnost rozvoje obce, atd.</p> <p>Vyjížděku za prací nad 40 % aktivních obyvatel nelze místně zásadně zvrátit v příměstském regionu Prahy, ale lze ji alespoň nezvyšovat nebo mírně snížit nabídkou pracovních příležitostí v sektoru služeb, obchodu, údržby krajiny a další občanské vybavenosti (školství, zdravotnictví, sociální služby). Součástí změny č. 4 UPO jsou i regulativy s možností využití objektů pro drobné živnostenské podnikání.</p> <p>Jedná se o využití zemědělských ploch k jinému účelu než k zemědělskému obhospodařování. U rozvojových lokalit pro bydlení se však nepočítá s vynětím ZPF v plném rozsahu, neboť je v rámci regulativů počítáno s koeficientem zastavěnosti a koeficientem zeleně, které musí být při realizaci zástavby dodrženy. Největší nároky na půdy jsou pro golfové hřiště. Mízi zemědělské využití krajiny.</p> <p>Zhutňování, eroze, zasolování, kontaminace nepřichází v úvahu. Zatravněné plochy s maloplošnou zelení budou plnit funkci protierozní ochrany. Na základě výsledků několikaletého zkoumání používání hnojiv na travnaté plochy nezpůsobuje žádnou nežádoucí dusičnanovou zátěž.</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">0/+</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">0/+</p>
--	---	--

D.02 Vliv na posílení slabých stránek řešeného území

<i>Slabé stránky</i>	<i>vliv návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky</i>	<i>hodnocení</i>
<p>1. Horninové prostředí, geologie - nejsou</p>	<p>Změna č. 4 ÚPO neřeší žádné návrhy spojené s geologickou činností. Návrh plně respektuje chráněné ložiskové území a ložisko nerostných surovin.</p>	0
<p>2. Vodní režim - absence velkých vodních ploch</p>	<p>Jedná se o pramennou oblast Chomutovického potoka a Botiče. Na Chomutovickém potoce je soustava malých vodních nádrží a rybníčků. Stávající rybníčky budou obnoveny a budou využity jako retenční nádrže k zachycení dešťových vod. Nově jsou navrženy další retenční nádrže.</p>	+
<p>- znečišťování podzemní a povrchové vody odpadními vodami bez ČOV</p>	<p>Změna č. 4 ÚPO navrhuje odkanalizování místní části Nebřenice, včetně nové zástavby, výstavbu ČOV. Kanalizace v obci bude provedena jako oddílná; splaškové vody budou sváděny na novou ČOV (cílový stav 2500 EO s možností rozšíření na 3000 EO). Vyčištěné splaškové vody a zachycené dešťové vody budou dále využívány pro závlahu golfového hřiště.</p>	+
<p>- zranitelná oblast</p>	<p>Na základě výsledků několikaletého zkoumání používání hnojiv na travnaté plochy nezpůsobuje žádnou nežádoucí dusičnanovou zátěž. Budou vytvořena ochranná pásma (buffer zones) v dostatečné šíři kolem stávajících lesů, luk a vodních biotopů, kde bude vyloučeno používání chemických prostředků a hnojiv</p>	0/+

<p>5. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozrůstání suburbáních celků a průmyslových zón v oblasti zemědělských půd - vysoký podíl smrkových monokultur - přetrvávající způsob obnovy lesů, zaměřený na hospodářské využití s malým podílem původních dřevin 	<p>Jedná se o záборы půdy tradičně zemědělsky využívaných, kde byly i provedeny investice do půdy (meliorace) v pramenné oblasti drobných vodních toků. Realizace záměru si však vyžádá záборы méně kvalitních zemědělských půd (převážně III. a IV. třídy ochrany). Záборы orné půdy bude nutné dále pro jednotlivé dílčí záměry posoudit individuálně.</p> <p>V rámci změny č. 4 ÚPO jsou navrženy náhradní výsadby - zalesnění, maloplošná a liniová zeleň. Jedná se o kompenzační opatření za ekologickou újmu záborů lesních pozemků. Pro výsadby bude nutno použít jen stanovištně a geograficky původní druhy dřevin odpovídající lesní typologické jednotce.</p>	<p>-/0</p> <p>+</p>
--	--	------------------------

6. Veřejná dopravní a technická infrastruktura		
<ul style="list-style-type: none"> - chybějící chodníky v menších obcích 	<p>Všechny nové komunikace funkční třídy C budou opatřeny jednostranně nebo oboustranně pěšími cestami – zpevněnými chodníky. Ve zklidněných zónách komunikací funkční třídy D budou sloužit pro pěší cesty vyznačené obytné zóny.</p>	<p style="text-align: center;">+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - nedostatečná technická infrastruktura - nízký podíl obcí napojených na kanalizaci s ČOV 	<p>Obec bude mít dobrou technickou infrastrukturu - navrženo je rozšíření vodovodu, odkanalizování vč. výstavby ČOV, plynofikace a úprava zásobování elektrickou energií ...</p>	<p style="text-align: center;">+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - množství individuálních zdrojů tepla na tuhá paliva 	<p>Obec Nebřenice bude plynofikována. Výstavba bude probíhat po etapách. Po dokončení bude uplatněna povinnost napojení všech nových objektů.</p>	<p style="text-align: center;">+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - rozvoj individuální automobilové dopravy v obcích položených mimo železniční trať 	<p>Vzhledem k předpokládané úrovni bydlení a rezidentů je nutné počítat s vysokým stupněm automobilové individuální dopravy (AID). Přesto je nutné vytvářet podmínky pro upřednostnění hromadné dopravy, v tomto případě pražské integrované dopravy (PID). Určitou částí dopravy by mohl převzít systém P+R v návaznosti na železniční dopravy ve Stránčicích event. Světicích, na zastávkách příměstské železniční dopravy na trati č. 221 Praha – Benešov.</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">0/+</p>

<p>7. Sociodemografické podmínky - nízký přirozený přírůstek obyvatel</p>	<p>Koordinovaný rozvoj sídla v souladu s předloženou ÚPD vytváří předpoklad pro stabilizaci lidských zdrojů a sil, atraktivita území bude mít pozitivní vliv i na strukturu obyvatelstva. Je předpoklad, že se do území přistěhují mladé páry, které zde založí rodinu.</p>	<p>+</p>
<p>- vysoké procento vyjíždějících obyvatel za prací</p>	<p>Vyjížděku za prací nad 40 % aktivních obyvatel nelze místně zásadně zvrátit v příměstském regionu Prahy, ale lze ji alespoň nezvyšovat nebo mírně snížit nabídkou pracovních příležitostí v sektoru služeb, obchodu, údržby krajiny a další občanské vybavenosti</p>	<p>0/+</p>
<p>- nízká úroveň občanské vybavenosti (školských, zdravotních a kulturních zařízení)</p>	<p>Návrh územního plánu vytváří územně technické předpoklady pro rozvoj ploch občanského vybavení. Pro občanské vybavení navržena plocha cca 3,54 ha - doplnění základní občanské vybavenosti vč. školských (MŠ, ZŠ), zdravotnických zařízení, správy území, sociálních služeb, společenských prostor, zařízení pro sport ap. Komerční vybavenost navržena v přízemí obytných domů. Samostatně vyčleněny plochy pro volnočasový areál vč. golfového hřiště v rozsahu 84,6 ha (původně 50,2 ha) a samoostatně vyčleněn areál zámku pro ubytování a další aktivity (1,53 ha), provozní zázemí golfu (0,90 ha). Navržena 4 veřejná prostranství, kde bude možno umístit dětské hřiště.</p>	<p>+</p>

<p>3. Hygiena životního prostředí</p> <ul style="list-style-type: none"> - dobrá kvalita ovzduší - oblast s nízkou imisní zátěží - absence velkých stacionárních zdrojů emisí - absence velkých zdrojů znečištění povrchových vod - podporovat využívání ekologických zdrojů vytápění a energie z obnovitelných zdrojů 	<p>Je předpoklad, že všechny nové rozvojové lokality budou plynofikovány, budou využívat centrální zdroje tepla, popř. alternativní zdroje energie.</p> <p>Žádné nové stacionární zdroje znečišťování ovzduší nejsou změnou č. 4 ÚPO navrhovány. Záměry, které by mohly mít vliv na imisní situaci v území bude nutno prověřit rozptylovými studiiemi s návrhy konkrétních opatření</p>	<p style="text-align: right;">+</p> <p style="text-align: right;">+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - zajištěná separace odpadů v obcích - zpracovávat a třídit komunální odpad a realizovat jeho materiálové a další využití (výroba paliva, bioplyn) 	<p>Pro tříděný odpad budou určeny vyhláškou nejméně 3 místa, kde budou umístěny kontejnery pro tříděný odpad. Nebezpečný odpad bude nadále zajišťován smluvně, počet odvozů během roku bude upraven dle potřeby. Odpady z údržby veřejných prostor, velkoobjemový odpad a stavební odpad budou nadále řešeny vlastním kontejnerem a smluvním odvozem.</p>	<p style="text-align: right;">+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - vyloučit výstavbu výrobních a jiných zdrojů s negativními vlivy na životní prostředí 	<p>Změna č. 4 ÚPO nenavrhuje rozvoj výrobních ploch</p>	<p style="text-align: right;">0</p>
<ul style="list-style-type: none"> - měření akustického tlaku podél silnic s největší intenzitou dopravy a zpracování modelových výpočtů, zpracování modelových výpočtů hlukového zatížení 	<p>Přeložka silnice III. třídy nebude tak frekventovaná, aby měla významný vliv na akustickou situaci v obci. Na průchodu zastavitelným územím jsou navrženy oboustranné pásy zeleně s protihlukovou a izolační funkcí. Nutno zajistit dodržení limitních hodnot u nejbližších situovaných chráněných objektů. Na základě konkrétních výpočtů (popř. měření) možno navrhnout další protihluková opatření.</p>	<p style="text-align: right;">+</p>

<p>4. Ochrana přírody a krajiny</p> <ul style="list-style-type: none"> - přítomnost významných krajinných prvků v území (dle zákona i registrovaných) 	<p>Změny se dotýkají VKP ze zákona i registrovaných. Jedná se o velmi významný vliv, ekologická újma by však měla být kompenzována náhradními výsadbami - zalesněním a založením maloplošné a liniové zeleně.</p>	<p>-/0</p>
<ul style="list-style-type: none"> - vymezené prvky a kvalitní koncepce ÚSES lokální úrovně - realizace nefunkčních prvků ÚSES - výsadby liniové zeleně v krajině podél silnic, cest, na mezích, břehových porostů, solitérů apod. z důvodů zvýšení hodnot krajinného rázu, prostupnosti krajiny a vazeb v systému ÚSES 	<p>Změna č. 4 ÚPO zpřesňuje vymezení prvků ÚSES na lokální úrovni. Na základě revidovaného ÚSESu bude vhodně doplněna i navazující výsadba a obnova zeleně.</p>	<p>+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - zachovalý krajinný ráz území - plochá elevace Petrovy vrchy (455 m n.m.) nad Chomutovicemi, pramenná oblast Botiče a Chomutovického pot. - zvýšení zastoupení travních a lesních porostů z důvodů zvýšení hodnot krajinného rázu, snížení erozního ohrožení, rekreační přitažlivosti krajiny - chránit krajinný ráz před činnostmi, snižujícími jeho estetickou a přírodní hodnotu - vyloučení bariér snižujících prostupnost krajiny 	<p>Změny se dotýkají přírody, krajiny a krajinného rázu. Jedná se zejména o zástavbu volné krajiny rodinnými domy a bytovými domy; založení travnatých ploch pro sportovní aktivity (areál golfu). Snahou budoucích investorů je vytvořit ekologicky cennou a biologicky rozmanitou lokalitu. Celkově však nedojde ke zhoršení přírodního prostředí, ale spíše k jeho zlepšení a zpřístupnění.</p>	<p>0/+</p>

<p>5. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa</p> <ul style="list-style-type: none"> - kvalitní ZPF v téměř celé části území - ochrana kvalitní zemědělské půdy - přizpůsobit velikost bloků orné půdy rázu krajiny a ekologickým požadavkům na prostupnost krajiny - převažující nejnižší pásmo D imisního ohrožení lesů - podpora mimoprodukčních funkcí zemědělství a lesnictví - změna druhové skladby lesních porostů, zvýšení podílu původních dřevin - zajistit ekologicky vhodné lesní hospodaření, nenarušující obnovu lesů jako VKP a ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce 	<p>Změnou č. 4 ÚPO budou dotčeny převážně půdy zařazené do III. a IV. třídy ochrany ZPF, z hlediska ochrany se jedná o půdy s průměrnou až podprůměrnou produkční schopností, kde lze využít i pro zástavbu.</p> <p>V rámci zastavitelných ploch se nejedná o zábory v plném rozsahu, část pozemků bude využita jako zahrada při bytové zástavě. V areálu golfu se bude jednat o změnu typu stanoviště.</p> <p>Změna č. 4 ÚPO tento stav nijak neovlivňuje, resp. stav nezlepšuje ani nezhoršuje.</p> <p>Není předmětem řešení návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky</p> <p>V rámci změny č. 4 ÚPO jsou navrhovány náhradní výsadby jako kompenzace za ekologickou újmu - jedná se o zásah do významných krajinných prvků ze zákona (lesy, údolní niva) a registrovaných. Navržena bude výsadba dřevin, které budou odpovídat stanovištním podmínkám.</p>	<p>0</p> <p>0</p> <p>0</p> <p>+</p>
---	---	--

<p>6. Veřejná dopravní a technická infrastruktura</p>	<p>Územní plán těchto všech silných stránek využívá:</p>	<p>+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - dobré dopravní spojení s hlavním městem a centrem ORP díky dálnici D1 a silnicím II. a III třídy - otevřená část pražského okruhu 	<p>Obec je vzhledem ke svému dobrému dopravnímu napojení a vzhledem k atraktivitě území vyhledávaným místem pro bydlení a pro rozvoj sportovních a rekreačních aktivit.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - zapojení celého území ORP do systému Pražské integrované dopravy - podpora alternativních a ekologických způsobů dopravy 	<p>Vzhledem k předpokládané úrovni bydlení a rezidentů je nutné počítat s vysokým stupněm AID. Přesto je nutné vytvářet podmínky pro upřednostnění hromadné dopravy, v tomto případě pražské integrované dopravy (PID)</p>	<p>0/+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - napojení na VS Střední Čechy, vysoké procento obcí napojených na veřejný vodovod 	<p>V současné době je obec Nebřenice zásobována vodou ze soukromých studní.</p> <p>Vzhledem k velkému předpokládanému rozvoji území obce Nebřenice bude nutno zajistit dodávku nezávadné pitné vody ze stávajících vodovodních systémů napojených na vodovod Kamenicko, napojený na přivaděč pitné vody Želivka.</p>	<p>+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - dobudování technické infrastruktury v obcích, kde to bude finančně únosné (vodovod, kanalizace, ČOV, plynofikace) 	<p>V rámci návrhu změny č. 4 ÚPO se navrhuje dobudovat veškerou technickou infrastrukturu v obci Nebřenice</p>	<p>+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - vysazování stromořadí podél silnic a cest z důvodů jejich zapojení do okolní krajiny 	<p>Průchodnost krajiny zůstává zachována všech cest bez podstatných změn. Jsou doplněny nové cyklotrasy směrem na Předboř a Křížkový Újezdec. Podél cest je navržena liniová zeleň, podél přeložky komunikace III. třídy zeleň izolační.</p>	<p>+</p>

<p>7. Sociodemografické podmínky</p> <ul style="list-style-type: none"> - kladné migrační saldo, které vede k růstu počtu obyvatel - dobrá věková struktura obyvatel, relativně vysoký podíl obyvatel v kategorii 0-14 let - vysoký podíl obyvatel se středoškolským a vysokoškolským vzděláním - nízká míra nezaměstnanosti 	<p>Nová výstavba bytů v rodinných domech a v bytových domech vytvoří předpoklady pro nárůst počtu obyvatel a přispěje ke stabilizaci populace v místě při současném zlepšení demografické a sociální struktury. Koncepce řešení územního plánu posiluje pozici obce Popovičky v regionu.</p>	<p style="text-align: center;">+</p>
<ul style="list-style-type: none"> - stabilizace trvale bydlících obyvatel a jejich životní úrovně - růst životní úrovně a rozvoj komerčních služeb - vytvářet zázemí pro imigraci především mladých rodin s dětmi 	<p>Je předpoklad, že se zlepší sociální klima trvale bydlících obyvatel, změní se způsob chování, jednání i myšlení. Vylepší se i ekonomická situace místních obyvatel s ohledem na zvýšení nabídky pracovních příležitostí. To nese sebou i riziko narušení historicky ustálených sociálních vazeb (sociální napětí mezi starousedlíky a přistěhovalci).</p>	<p style="text-align: center;">+/-</p>
<ul style="list-style-type: none"> - při řešení územních plánů obcí minimalizovat negativní vlivy územního rozvoje na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty - při navrhování rozvojových ploch dbát na dostatečné zastoupení zeleně 	<p>Na základě revidovaného ÚSESu bude vhodně doplněna i navazující výsadba a obnova zeleně. Nedojde k záborům kvalitního zemědělského původního fondu. Stávající a bývalé vodní nádrže budou obnoveny a rekonstruovány. Zároveň jsou jako opatření pro zvyšování retenčních schopností území navrženy nové nádrže, z kterých budou zavlažovány plochy golfu. Stávající lesní porosty zůstanou zachovány a i když dojde lokálně ke kácení, bude dvojnásobně nahrazeno novou výsadbou. Celkově nedojde ke zhoršení přírodního prostředí, ale spíše k jeho zlepšení a zpřístupnění. Zachována a nově využita bude nemovitá kulturní památka Zámek Nebřenice včetně zámeckého parku, stejně tak je zachována veškerá původní zástavba.</p>	<p style="text-align: center;">+</p>

Změna č. 4 ÚPO Popovičky je v souladu s tímto dokumentem, zejména s prioritami uvedenými v Odůvodnění na str.7.

Pro změnu č. 4 ÚPO je závazný ZÚR Středočeského kraje. Změna č. 4 je v souladu s tímto dokumentem a splňuje tyto požadavky:

- území bude částečně sloužit jako obytná a rekreační zóna Prahy
- je nutné počítat s nárůstem počtu obyvatel
- vyjíždka za prací se bude i v budoucnu pohybovat nad 40 % ekonomicky aktivního obyvatelstva
- zemědělská výroba bude částečně utlumována ve prospěch jiných funkcí území
- v řešeném území se nepočítá s budováním nadřazené infrastruktury s výjimkou přeložky silnice III/00320 (celá leží v území změny č. 4)
- nutno respektovat druhé ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka 2 000 m
- v celém řešeném území je revidován ÚSES a VKP

5.6./F. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území - shrnutí

F.01 Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jak byla zjištěna v rozboru udržitelného rozvoje

Na základě posouzení provedených v rámci kapitol D.01 až D.03 lze konstatovat, že vypracovaný návrh změny č. 4 ÚPO Popovičky nezvětšuje hrozby ani slabé stránky specifikované pro sledované území v rámci SWOT analýz, pokud budou respektovány podmínky navržené v rámci SEA dokumentace (uvedené v kap. 7). Pro jednotlivé lokality jsou vytypovány předpokládané kladné a záporné vlivy:

Zóna 4 - Nebřenice

Předpokládané kladné vlivy:

- vytvoření kvalitních podmínek pro příliv nových obyvatel
- koncepční vytvoření obytného sídla se všemi jeho funkcemi
- koncepční řešení dopravního systému území

Předpokládané záporné vlivy:

- možné narušení faktorů pohody pro stávající osídlení,
- provedení dalších záborů ZPF oproti stávajícímu ÚP
- problematika hlukové zátěže a odpadového hospodářství v území

Zóna 5 - Areál golfu

Předpokládané kladné vlivy:

- vytvoření podmínek pro kvalitní život nových obyvatel zřízením sportovních a kulturních aktivit, včetně potřebného zázemí
- využití objektu zámku a parku k vytvoření nabídky přechodného ubytování, sportovního a sociálního využití
- vytvoření kulturní krajiny pro život nových obyvatel
- citlivě a odborně navržené a provedené zásahy do stávajícího území, snaha o minimalizaci dopadů nové koncepce ve stávajícím území
- zlepšení stavu a funkčnosti stávajících přírodních prvků

Předpokládané záporné vlivy:

- provedení zásahů do přírodních stanovišť

- provedení dalších záborů ZPF oproti stávajícímu ÚP
- zastavění volné krajiny

Území luk a lesů, vodní plochy

Předpokládané kladné vlivy:

- provedení infrastruktury vodního hospodářství pro lepší využití vod v území (zadržení vod pro závlahy),
- zlepšení stavu stávajících vodních nádrží

Předpokládané záporné vlivy:

- provedení zásahů do přírodních stanovišť
- případné ovlivnění hydrogeologického režimu dlouhodobým zadržováním dešťových vod a jejich využívání k závlaze

Zóna dopravy

Předpokládané kladné vlivy:

- provedení kvalitní dopravní infrastruktury pro stávající i nové obyvatele
- zlepšení dopravní dostupnosti území
- řešení protihlukových opatření

Předpokládané záporné vlivy:

- nutno provést kvalitní detailní návrh technických opatření pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy na okolí na základě konkrétních výpočtů či měření (např. další protihluková opatření)
- provedení dalších záborů ZPF oproti stávajícímu ÚP

Plochy pro veřejná prostranství

Předpokládané kladné vlivy:

- vytvoření kvalitní infrastruktury pro život obyvatel
- začlenění ploch do přírodního prostředí vytvořením ploch zeleně

Předpokládané záporné vlivy:

- provedení dalších záborů ZPF oproti stávajícímu ÚP

Vliv na příznivé životní prostředí

Územní a technická příprava staveb bude podmínkami tohoto návrhu změny č. 4 ÚPO i navazujících dokumentací řízena tak, aby nejvýznamnější negativní vlivy na přírodní prostředí a krajinu a životní prostředí byly minimalizovány na nezbytně nutný rozsah.

- provedení dalších záborů ZPF oproti stávajícímu ÚPO - vliv na půdy z hlediska jejich záboru pro jiné funkce je významný. Změnou dochází k nárůstu potřeby ZPF o 34,89 ha oproti platnému ÚPO. Nejvíce je dotčena orná půda (87,1 %). Jedná se o záborů tradičně zemědělsky využívané půdy, kde byly též provedeny investice do půdy (meliorace), zejména v pramenné oblasti drobných toků. Realizace záměru si však vyžádá záborů méně kvalitních zemědělských půd (převážně III. a IV. třídy ochrany). V zastavitelných plochách bude část pozemku sloužit jako zahrada při bytové výstavbě, v ploše golfu se bude jednat o změnu typu stanoviště. Z intenzivně zemědělsky využívané půdy se vytvoří nové ekosystémy nově vytvořených lučních porostů (mimo herní prvky), nově vytvořených a obnovených rybníčků a křovinatých porostů. Záborů orné půdy bude nutné dále pro jednotlivé dílčí záměry posoudit individuálně.
- provedení zásahů do přírodních stanovišť - vliv je významný, zejména se jedná o zásah do významných krajinných prvků ze zákona i registrovaných (záborů lesních pozemků, úpravy vodních toků a rybníčků, zásah do nivních poloh vodoteče). Ne všechny

navrhované záměry mají negativní vliv. Zábory lesních porostů budou v dostatečné míře kompenzovány náhradními výsadbami - zalesněním a založením maloplošné i liniové zeleně. Na základě revidovaného ÚSESu bude též vhodně doplněna i navazující výsadba a obnova zeleně. Pokud se týká vodních ploch - Chomutovický potok bude upraven přírodním způsobem, rybníčky budou obnoveny a budou využity jako retenční nádrže k zachycení dešťové vody. Tím bude zajištěna funkčnost vodních ploch, které jsou dnes v havarijním stavu, dojde k odstranění sedimentů a lepší akumulaci schopnosti vodních děl. Vhodný management nádrží v rámci chystaného projektu je dobrou příležitostí, jak dlouhodobě zajistit i vhodné existenční podmínky také pro vodní a mokřadní organismy. Ekologicky citlivá místa budou ponechána mimo prostor využívaný ke hře a navíc mezi nimi a herním prostorem bude navržena dostatečná nárazníková zóna.

- zastavení volné krajiny - realizací záměru bude posílen tzv. antropický charakter území, tzn. dojde k rozdělení původně propojené krajiny (zástavbou, komunikacemi, golfovým hřištěm). Tím dochází i ke změně prostoru pro pohyb fauny. Jedná se o zmenšení volného prostoru polní krajiny ve vazbě na ekotonová společenstva a lesní komplex. Navržena jsou zmírňující opatření - herní prvky budou umístěny mimo mokřadní a vodní biotopy (cca 8 - 10 m od litorálního pásma) a zásah do krajinných prvků bude omezen na příčné přechody odpališť. Dále je nutno respektovat historicky stabilizovanou cestní síť, zejména zachovat přístup na okolní zemědělské a lesní pozemky. Snahou budoucích investorů je vytvořit ekologicky cennou a biologicky rozmanitou lokalitu.
- ovlivnění hydrogeologického režimu dlouhodobým zadržováním dešťových vod a jejich využívání k závlaze - v rámci přípravy a realizace záměru bude konkrétní vodohospodářský návrh proveden tak, aby nebyly narušeny odtokové poměry v území, aby nebyl narušen hydrogeologický režim území.
- problematika hlukové zátěže - zvýšená intenzita dopravy nebude však natolik významná, aby došlo k ovlivnění zdraví obyvatel a zvýšení hlukové i imisní zátěže. Navržena je přeložka silnice III. třídy, tím dojde k uklidnění situace v historické části Nebřenic, podél nově navrhované trasy bude izolační zeleň s protihlukovou funkcí. Nutno zajistit dodržení limitních hodnot u nejbližší situovaných chráněných objektů. Na základě konkrétních výpočtů (popř. měření) možno navrhnout další protihluková opatření.
- problematika odpadového hospodářství v území - změna kvality životních podmínek sebou přináší i zvýšenou produkci odpadů. V návrhu změny č. 4 ÚPO se počítá se stejným způsobem sběru a likvidace komunálního odpadu dle Obecní vyhl. č. 1/2007. Pro tříděný odpad budou určeny vyhláškou nejméně 3 místa, kde budou umístěny kontejnery pro tříděný odpad. Nebezpečný odpad bude nadále zajišťován smluvně, počet odvozů během roku bude upraven dle potřeby. Odpady z údržby veřejných prostor, velkoobjemový odpad a stavební odpad budou nadále řešeny vlastním kontejnerem a smluvním odvozem.

Vliv na hospodářský rozvoj území

Z hlediska hospodářského rozvoje je navrhované řešení přínosem - změna vytvoří předpoklady pro další ekonomický růst obce a lze předpokládat, že se odrazí příznivě i v sociální a demografické sféře. Navrhované řešení přispěje i ke zkvalitnění technické infrastruktury (přeložka silnice III. třídy, místní obslužné komunikace, inženýrské sítě, dobudování kanalizace vč. ČOV, krajinářské úpravy). Změna č. 4 ÚP se nezabývá jen jednostranným zaměřením ploch na bydlení, ale je počítáno s potřebnými plochami pro občanskou vybavenost, sport, rekreaci, které by měly doplnit tyto chybějící funkce pro Popovičky a Chomutovice, ale i pro širší okolí. Výhodou dosavadního rozvoje území je

souběžný rozvoj obytné zástavby a zástavby ploch nerušící výroby a služeb. Při zachování rezerv v oblasti Popoviček a Chomutovic pro občanskou výstavbu a sport se jeví zatím vývoj území alespoň částečně vyvážený. Vyjížděku za prací nad 40 % aktivních obyvatel nelze místně zásadně zvrátit v příměstském regionu Prahy, ale lze ji alespoň nezvyšovat nebo mírně snížit nabídkou pracovních příležitostí v sektoru služeb, obchodu, údržby krajiny a další občanské vybavenosti (školství, zdravotnictví, sociální služby). Součástí změny č. 4 ÚPO jsou i regulativy s možností využití objektů pro drobné živnostenské podnikání.

Vliv na soudržnost společenství obyvatel

Z hlediska soudržnosti společenství obyvatel je navrhované řešení přínosem pro zkvalitnění obytného prostředí, přispěje i k rozvoji občanského vybavení, vč. správy území, školství, zdravotnictví a dalších komerčních aktivit. Zároveň bude rozvíjen cestovní ruch ve formě využití památkově chráněného zámku jako hotelu a event. konferenčního centra, případně menšího hotelu nebo penzionu v zástavbě. Veřejnosti by mělo určitě sloužit nové wellness centrum a hřiště jižně od zámku a samozřejmě golfové hřiště. V navrhované zástavbě jsou navržena 4 veřejná prostranství, kde je možno umístit dětská hřiště.

Nová výstavba bytů v rodinných domech a v bytových domech vytvoří předpoklady pro nárůst počtu obyvatel a přispěje ke stabilizaci populace v místě při současném zlepšení demografické a sociální struktury. Je rovněž předpoklad, že selepší sociální klima trvale bydlících obyvatel, změní se způsob chování, jednání i myšlení. Spojení obytné a občanské výstavby se sportovními plochami na mezinárodní úrovni a přírodním prostředím může zároveň generovat zajímavý počet pracovních míst. Vylepší se tím i ekonomická situace místních obyvatel s ohledem na zvýšení nabídky pracovních příležitostí. Určitým rizikem může však být narušení historicky ustálených sociálních vazeb (sociální napětí mezi starousedlíky a přistěhovalci).

Závěr

Z vyhodnocení vlivu Návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky na udržitelný rozvoj území vyplývá v převážné míře pozitivní působení na sledované jevy. Zjištěné negativní vlivy budou zmírněny navrhovanými opatřeními (viz. závěry SEA dokumentace).

F.02 Shrnutí přínosu návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky k vytváření podmínek pro předcházení zjištěným rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel řešeného území

Návrh změny č. 4 ÚPO Popovičky eliminuje slabé stránky a rizika ovlivňující potřeby současné generace zejména v následujících ohledech:

- koncepce rozvoje zachovává a respektuje současné architektonicko-urbanistické hodnoty existující zástavby;
- stanovená koncepce rozvoje by měla omezit riziko případného živelného využití území
- vytváří předpoklady pro rozvoj bydlení a zároveň pro rozvoj občanského vybavení, sportu a rekreace; zvýšením nabídky pracovních příležitostí v místě bydliště je možné omezit vyjížděku a stabilizovat sociální strukturu obyvatel sídla a oslabit odliv obyvatel;
- zahrnuje komplexně návrh nových, doplnění chybějících, objektů a zařízení systémů technické infrastruktury v souladu se současnými požadavky na jejich řešení;

- územní plán zahrnuje i krajinářské úpravy a navrhuje opatření ke snížení negativních vlivů (zábory ZPF, zásahy do přírodních stanovišť, zastavění volné krajiny) tzn. vymezuje a upřesňuje hranice jednotlivých prvků ÚSES, navrhuje náhradní výsadby jako kompenzační opatření za ekologickou újmu při zásazích do významných krajinných prvků, navrhuje obnovu vodních ploch a vytváří podmínky ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.

F.03 Shrnutí přínosu návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky k vytváření podmínek pro předcházení předpokládaným ohrožením podmínek života generací budoucích

Návrh změny č. 4 ÚPO Popovičky předchází hrozbám a ohrožením podmínek života budoucích generací zejména v oblasti jevů s dlouhodobým horizontem působení:

- vytváří předpoklad pro stabilizaci lidských zdrojů a sil a prosperitu daného regionu v dlouhodobém horizontu;
- eliminuje riziko narušení krajinného rázu citlivým vymezením zastavitelných ploch a ploch pro sport a rekreaci zapojením ploch s vyšší kvalitou přírodního prostředí do systému zeleně;
- využitím území pro golfové hřiště nedochází zásadně k narušení krajinného rázu území, ale naopak k jeho zvýraznění a využití území pro rekreační a sportovní účel včetně navazujícího cestovního a turistického ruchu, zhodnocení zámku Nebřenice, vzniku nových pracovních míst v souvislosti údržby nejen golfového hřiště, ale i okolních ploch a lesů.

Změna č. 4 ÚPO Popovičky je v souladu s cíli:

- vytváří územní předpoklady pro další výstavbu, kterou je podmíněn hospodářský a sociální rozvoj obce a jejích obyvatel, přičemž respektuje přírodní podmínky místa a zlepšuje podmínky příznivého životního prostředí;
- řeší účelně využití a uspořádání území na základě koordinace veřejných a soukromých zájmů;
- stanoví koncepce a zásady dalšího rozvoje území, urbanistického rozvoje sídla, uspořádání a rozvoje využití krajiny a rozvoje veřejné infrastruktury;
- stanoví podmínky pro provádění změn ve využití území, urbanistické požadavky na prostorové uspořádání a umístění staveb.

Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj bydlení, pro rozvoj občanské a technické vybavenosti a pro rozvoj sportu a rekreace na mezinárodní úrovni. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině včetně protierozních opatření. Zjištěné negativní vlivy budou zmírněny navrhovanými opatřeními (viz. závěry SEA dokumentace).

6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY č. 4 ÚPO POPOVIČKY NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

6.1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

6.1.1. Přírodní podmínky pro ZPF

Klimatické podmínky

Pro hodnocení přírodních podmínek pro zemědělskou výrobu vycházíme z údajů, které vyplývají z bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Řešené území spadá do klimatického regionu KR 5 (1.místo kódu BPEJ), který je charakterizován jako mírně teplý, mírně vlhký a má následující charakteristiky:

KR	suma teplot nad 10 °C	průměrná roční teplota °C	průměrný roční úhrn srážek v mm	pravděpodob. suchých vegetač. období %
5	2200-2500	7-8	550-650 (700)	15-30

Půdní podmínky

Návrhem změny č. 4 ÚPO Popovičky jsou dotčeny níže uvedené hlavní půdní jednotky (HPJ), což je účelové seskupení půdních forem příbuzných ekonomickými vlastnostmi. V kódu BPEJ se jedná o 2. a 3. číslo:

Skupina hnědých půd (kambizemí)

HPJ 26 - kambizemě modální eubazické a mezobazické na břidlicích, převážně středně těžké, až středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry (BPEJ 5.26.01, 5.26.04, 5.26.11, 5.26.14, 5.26.51, 5.26.54). Celkem dotčeno 71,45 % půd.

Skupina oglejených půd

HPJ 48 - kambizemě oglejené, rendziny kambické oglejené, pararendziny kambické oglejené a pseudogleje modální na opukách, břidlicích, permokarbonu nebo flyši, středně těžké lehčí až středně těžké, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému, převážně jarnímu zamokření (BPEJ 5.48.11, 5.48.51). Celkem dotčeno 24,4 % půd.

Skupina půd nivních poloh (fluvizemí)

HPJ 58 - fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podloží teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé (BPEJ 5.58.00). Dotčeno 0,47 % půd v souvislosti s návrhem ČOV.

Skupina hydromorfních půd

HPJ 68 - gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymežitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim (BPEJ 5.68.11). Celkem dotčeno 3,68 % půd.

Nejvíce jsou návrhem dotčeny hnědé půdy (kambizemě), které jsou v území nejrozšířenější. Méně jsou dotčeny oglejené půdy, ty navazují na hnědé půdy v blízkosti

pramenišť potoků a v terénních depresích. Půdy nivních poloh a hydromorfních půdy se vyskytují zejména v nivní poloze Chomutovického potoka a přítoků.

Terénní poměry, skeletovitost a hloubka

V kódu BPEJ jsou vyjádřeny posledním dvojčíslím:

4. číslice kódu:

- 0 - rovina, všesměrná expozice;
- 1 - mírný svah, všesměrná expozice;
- 5 - střední svah, severní expozice.

5. číslo kódu:

- 1 - žádná až slabá skeletovitost, hluboký až středně hluboký půdní profil
- 4 - střední skeletovitost, hluboký až středně hluboký půdní profil

6.1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Změna č. 4 se týká jen části správního území obce Popovičky, tj. k.ú. Chomutovice u Dobřejovic. Velká část změn se týká zejména upřesnění ploch pro bydlení a pro golfové hřiště a jeho provozně technické zázemí. Dále je změnou č. 4 upřesněna trasa přeložky komunikace II/00320 a upřesněno je vymezení lokálního územního systému ekologické stability.

Lokality změn jsou zařazeny do jednotlivých zón dle původního rozdělení v rámci schváleného územního plánu; zachováno je i číslování lokalit dle původního územního plánu tak, aby bylo možno provést porovnání návrhu se schválenými zábory. Lokality jsou dále děleny dle umístění a způsobu využití na dílčí plochy s označením a, b, c, d ...

Zóna 4. OBEC NEBŘENICE

Lokalita 4/2 V Hruštičkách

- 4/2a - obytné smíšené /etapa II.
- 4/2a - obytné smíšené /etapa III.
- 4/2b - obytné smíšené /etapa I.
- 4/2c - obytné smíšené /etapa II.
- 4/2d - obytné smíšené /etapa III.

Lokalita 4/3 Nové centrum

- 4/3a - obytné a komerční /etapa I.
- 4/3b - obytné a komerční /etapa III.

Lokalita 4/4 Hotel a tenisové kurty - změna funkčního využití na plochy obytné smíšené

Zóna 5. AREÁL GOLFU

Lokalita 5/2 - zázemí golfu

- 5/2a - rekreace a sport /etapa I.
- 5/2b - plochy vybavení pro golf (např. občerstvení) /etapa I.
- 5/2c - plochy technického vybavení /etapa I.
- 5/2d - rekreace a sport (golfová škola) /etapa III.

Lokalita 5/3 Bungalovy - změna funkčního využití na plochy čistě obytné

- 5/3 - obytné čisté /etapa I.
- 5/3 - obytné čisté /etapa II.

Lokalita 5/5 Golfové hřiště

- 5/4 + 5/5b - plochy pro golfové hřiště /etapa I.

5/5 + 5/5c + 5/5a - plochy pro golfové hřiště /etapa I.

5/5d - plochy pro golfové hřiště /etapa I.

Místní komunikace v areálu golfu / etapa I.

zpevněné i nezpevněné, ve schváleném ÚPO byly vedeny v jiných trasách a byly součástí lokality 5/5; není možné provést porovnání - bráno jako nový záměr.

Zalesnění - náhradní výsadby /etapa I.

VKP L1, VKP L2, VKP L3, VKP L4, VKP L5, VKP L6

jedná se o náhradu za zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa; ve schváleném územním plánu byl proveden jen výčet parcel a výměry nového zalesnění, nebyl tímto hodnocen vliv na ZPF. Nelze proto provést porovnání - ve vztahu k ZPF bráno jako nový záměr.

Vodní plochy (obnova rybníků, retenční nádrží) /etapa I.

V10, V11, V12; ve schváleném územním plánu nebylo hodnoceno, jedná se o nový záměr

Zeleň v areálu golfu /etapa I.

jedná se o maloplošnou a liniovou zezeň, vysokou zezeň navrženou v rámci areálu golfu. Ve schváleném územním plánu byla pouze uvedena výměra, nebyl hodnocen vliv na ZPF. Nelze proto provést porovnání - ve vztahu k ZPF bráno jako nový záměr.

Doprava a technické zařízení

Přeložka silnice včetně zeleně / etapa I.

oproti schválenému ÚPO je trasa přeložky upřesněna, po obou stranách komunikace je navržena liniová izolační zezeň, která bude mít v zastavěném území funkci clonící i protihlukovou.

ČOV - plochy technického vybavení / etapa I.

navrženo nové umístění ČOV, součástí jsou nově dočišťovací nádrží a podzemní přečerpávací nádrží. Areál je umístěn v nivě Chomutovického potoka.

6.1.2.1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF, údaje o druhu (kultuře) dotčené půdy

Celkový rozsah:

lokalita	výměr a celkem ha	ostatní nezem. ha	ZPF - kultura (ha)				
			ZPF	orná	zahrad a	sad	TTP
zóna 4	18,84	0,33	18,51	18,51	0	0	0
zóna 5	80,80	2,61	75,29	67,74	1,14	0,58	5,83
dopr., tech.zař.	4,24	0,06	4,18	3,42	0	0	0,76
celkem	103,88	3,00	97,98	89,67	1,14	0,58	6,59

Schváleno v rámci ÚPO Popovičky:

lokalita	výměr a celkem ha	ostatní nezem. ha	ZPF - kultura (ha)				
			ZPF	orná	zahrad a	sad	TTP
zóna 4	10,35	0	10,35	10,35	0	0	0
zóna 5	53,80	0	50,50	46,90	0,60	0	3,00
dopr., tech.zař.	1,60	0	1,60	1,40	0	0	0,20
celkem	65,75	0	62,45	58,65	0,60	0	3,20

Nové zábory v rámci změny č. 4 ÚPO Popovičky:

lokality etapa	výměr a celkem ha	ostatní nezem. ha	ZPF - kultura (ha)				TTP
			ZPF	orná	zahrad a	sad	
zóna 4	8,49	0,33	8,16	8,16	0	0	0
zóna 5	27,00	2,61	24,79	20,84	0,54	0,58	2,83
dopr., tech.zař.	2,64	0,06	2,58	2,02	0	0	0,56
celkem	38,13	3,00	35,53	31,02	0,54	0,58	3,39

Oproti schválenému ÚPO Popovičky dochází k nárůstu potřeby zemědělské půdy o **38,13 ha**. Nejvíce je dotčena orná půda, tj 35,53 ha (91,8 %), méně trvalý travní porost 3,39 ha (7,4 %), okrajově sady a zahrady.

Údaje o celkovém rozsahu dotčené půdy dle jednotlivých rozvojových lokalit a dle parcelního vymezení, včetně porovnání se zábory dle schváleného územního plánu jsou uvedeny v tabulkových přehledech - příloha 1, 2, 3

6.1.2.2. Údaje o zařazení zemědělské půdy do BPEJ a tříd ochrany ZPF

V grafické příloze a v následující tabulce jsou uvedeny údaje, z nichž lze charakterizovat kvalitu zemědělského půdního fondu vyplývající z BPEJ:

- třídy ochrany zemědělské půdy (možné rozpětí I. - V.; příloha metodického pokynu ze dne 12.6.1996 č.j.: OOLP/1067/96). Na základě vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany ZPF, je provedena rebonifikace u lokalit již schválených v rámci platného územního plánu. Důvodem je porovnání skutečného stavu se stavem schváleným a zjištění konečného rozsahu požadovaných ploch v rámci změny č. 4 ÚPO Popovičky, včetně konečného zařazení do třídy ochrany. V řešeném území se zejména jedná o přeřazení z II. třídy ochrany ZPF do III. třídy a ze III. třídy ochrany do IV. třídy.

- základní hodnotový ukazatel dle sazebníku odvodů za odnětí půdy ze ZPF přílohy k zákonu ČNR č.334/92 Sb., v platném znění, část A)

Tato úřední sazba může být v daném místě zvýšena 5x, dojde-li k odnětí zemědělské půdy na území bez platné územně plánovací dokumentace. Další 5ti násobné zvýšení je v ploše významných krajinných prvků, v chráněných ložiskových územích; 10ti násobné zvýšení je v ploše územního systému ekologické stability, v chráněné oblasti přirozené akumulace podzemních a povrchových vod a v ochranných pásmech vodních zdrojů II.stupně.

Ekologická váha vlivu více faktorů se počítá.

- Důvody ke snížení základní sazby odvodů za odnětí půdy ze ZPF mohou být učeny dle přílohy části C na základě podrobnějšího průzkumu (zemědělská půda poškozená spady z prům.exhalací, úniky pevných nebo tekutých toxických látek, ropnými látkami, větrnou nebo vodní erozí nebo nalézající se v současně zastavěném území sídelního útvaru).
- výsledná sazba odvodů se zjistí tak, že se základní sazba odvodů za odnětí půdy ze ZPF zjištěná dle části B) a části C) vynásobí koeficientem třídy ochrany: I. třída - koef. 9; II. třída - koef. 6; III. třída - koef. 4; IV. třída - koef. 2; V. třída - koef. 2.
- celková výsledná částka odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je součtem výsledných sazeb podle výměr jednotlivých bonitovaných půdně ekologických jednotek a jejich zařazení do tříd ochrany zastoupených na odnímaném pozemku.
- odvody za trvale odnímanou půdu se nepředepisují, jde-li o odnětí půdy pro stavby zemědělské prvovýroby, pro výstavbu zemědělských účelových komunikací, pro

zřizování chovných rybníků, pro meliorační zařízení; výstavbu objektů a zařízení potřebných pro čištění odpadních vod; komunikace, nádvoří, zpevněné plochy a zeleň při bytové výstavbě a pro výstavbu občanského a technického vybavení a pro účely vyjmenované v § 9 odst.2 č.334/92 Sb., v platném znění.

Návrhem jsou dotčeny následující BPEJ:

kód BPEJ	třída ochrany	zákl. hodn. ukazatel tis/ha	celkem ha	schváleno ha	výsledné zábory ha
5.26.01	III.	54	48,95	38,30	10,65
5.26.04	IV.	54	12,05	5,45	6,92
5.26.11	III.	54	1,85	1,20	0,65
5.26.14	IV.	54	4,56	2,00	2,56
5.26.51	IV.	54	3,05	0	3,05
5.26.54	V.	54	0,16	0	0,16
5.48.11	IV.	33	18,94	13,30	5,64
5.48.51	IV.	33	4,81	0	4,81
5.58.00	II.	63	0,46	0	0,46
5.68.11	V.	12	3,58	2,20	1,38
celkem			93,80	62,45	36,28

- do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, popř. pro liniové stavby zásadního významu. Návrhem změny č. 4 ÚPO nejsou tyto půdy dotčeny.
- do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci klimatického regionu nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné. Návrhem je celkem dotčeno 0,46 ha a to v souvislosti s výstavbou ČOV v nivě Chomutovického potoka.
- do III. třídy jsou sloučeny půdy v klimatickém regionu s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možné v územním plánování využít pro event.výstavbu. Návrhem je dotčeno celkem 49,50 ha, z toho bylo již schváleno 39,50 ha; v rámci změny č. 4 dochází k navýšení o 10,0 ha.
- do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu, s jen omezenou ochranou a využitelné i pro výstavbu. Návrhem je dotčeno celkem 43,64 ha, z toho bylo již schváleno 20,75 ha; v rámci změny č. 4 dochází k navýšení o 22,89 ha.
- do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních,

šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Návrhem je dotčeno celkem 3,74 ha, z toho bylo již schváleno 2,2 ha; v rámci změny č. 4 dochází k navýšení o 1,54 ha.

Celkový rozsah:

lokality etapa	výměr a celkem ha	ZPF	třídy ochrany ZPF (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
zóna 4	18,84	18,51	0	0	10,51	7,44	0
zóna 5	80,80	75,29	0	0	35,89	35,58	3,74
dopr., tech.zař.	4,24	4,18	0	0,46	3,10	0,62	0
celkem	103,88	97,98	0	0,46	50,03	43,37	3,74

Schváleno v rámci ÚPO Popovičky:

lokality etapa	výměr a celkem ha	ZPF	třídy ochrany ZPF (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
zóna 4	10,35	10,35	0	0	7,95	2,40	0
zóna 5	53,80	50,50	0	0	30,15	18,15	2,20
dopr., tech.zař.	1,60	1,60	0	0	1,40	0,20	0
celkem	65,75	62,45	0	0	39,50	20,75	2,20

Nové zábory v rámci změny č. 4 ÚPO Popovičky:

lokality etapa	výměr a celkem ha	ZPF	třídy ochrany ZPF (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
zóna 4	8,49	8,16	0	0	2,56	5,04	0
zóna 5	27,00	24,79	0	0	5,74	17,43	1,54
dopr., tech.zař.	2,64	2,58	0	0,46	1,70	0,42	0
celkem	38,13	35,53	0	0,46	10,57	22,99	1,54

Údaje o celkovém rozsahu dotčené půdy dle jednotlivých rozvojových lokalit a dle parcelního vymezení, včetně porovnání se zábory dle schváleného územního plánu jsou uvedeny v tabulkových přehledech - příloha 1, 2, 3.

6.1.3. Investice v půdě

Dle podkladů Zemědělské vodohospodářské správy je převážná část zemědělských pozemků odvodněna systematickou drenáží; meliorace zaujímají 185,80 ha, tj. cca 43 % zemědělských ploch. Realizace probíhala v letech 1933-1988. Některé plochy se překrývají.

Navrhovaný záměr v okolí Nebřenic zasáhne větší odvodněné území východním a jižním směrem od obce. Jedná se o lokality určené pro bydlení 4/2, 4/3; částečně lokality určené pro golfové hřiště tj. 5/4+5/5b; 5/5+5/5c+5/5a; plochy pro zalesnění VKP L4, VKP L5, VKP L6. Celkem je zasaženo 43,48 ha odvodněných ploch, z toho v rámci platného územního plánu bylo schváleno 18,0 ha, tzn. že došlo k nárůstu o 25,48 ha.

Údaje o celkovém rozsahu dotčených investic v půdě jsou uvedeny v tabulkových přehledech (sumární tabulky a parcelní vymezení).

Životnost odvodnění je 40 let, odvodňovací systémy v dané oblasti jsou plně funkční. V rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do recipientů. Případné narušení části systému se projeví na funkčnosti celého systému. Rekonstrukci odvodňovacího zařízení si vyžádá i realizace zalesnění (náhradní výsadby).

6.2. POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Lesní porosty tvoří na území katastru cca 7 % území, rozkládají se hlavně části území kolem Chomutovického potoka a západně od Nebřenic.

Stanovištní charakteristika lesních porostů je jednotvárná. Břehové porosty rostou na stanovištích obohacených živinami z okolních svahů, ostatní stanoviště jsou živinami poměrně chudá. Z hlediska dřevinné skladby a ekologické stability jsou břehové porosty (dub, habr, olše, vrba) nejkvalitnější, stejně jako drobné lesíky na okrajích intravilánů a v polích.

Větší lesní části jsou poznamenány přeměnou druhové skladby na hospodářsky využívaný jehličnatý les. Dominantou je zde smrk, v menší míře je zastoupena borovice a modřín, ojediněle se vyskytují listnaté stromy. Lesy v řešené oblasti jsou v soukromém vlastnictví.

Význam lesů v této oblasti je hlavně krajínotvorný a pro ekologickou stabilitu území, význam pro rekreační účely je mizivý. Přestože jsou lesy chráněny z části režimem ÚSES, měly by být minimálně využívány hospodářsky, lesy kolem zámečku Nebřenice by se daly využít i pro rekreační účely.

V rámci změny č. 4 ÚPO Popovičky - návrhu golfového hřiště v zóně 5 (lokality 5/4, 5/5, 5/5a, 5/5b, 5/5c a 5/5d) a návrhu liniové zeleně budou dotčeny některé lesní pozemky v areálu golfu. Oproti platnému územnímu plánu došlo k upřesnění zabíraných lesních ploch; celková potřeba činí 2,90 ha, přičemž již v rámci platného ÚPO Popovičky bylo již schváleno 3,3 ha. Vlivem upřesnění dochází ke snížení potřeby lesních pozemků o 0,4 ha.

Jedná se o zanedbané lesní plochy, jako silně přehuštěné nedostatečně udržované smrkové a březové mlaziny, paseky zarůstající plevelnými nálety, náletové porosty lesního charakteru a vytěžené plochy bez řádné výsadby.

Zábor PUPFL

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

Náhradou za dotčené plochy budou vysázeny nové souvislé lesní plochy, hlavně v lokalitě 5/5 k.ú. Chomutovice v celkové ploše 6,66 ha.

Náhradní výsadba

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

Dále jsou v areálu golfového hřiště navrženy plochy pro okrajové dolesnění v návaznosti na stávající lesní plochy (maloplošná a liniová zeleň, vysoká zeleň) v celkovém rozsahu 3,19 ha, tj. celkem 9,85 ha vysoké zeleně.

Pokud se bude ZPF převádět do PUPFL), lze tak učinit pouze se souhlasem orgánu ochrany ZPF, orgánu ochrany přírody a krajiny a na základě rozhodnutí vydaného stavebním úřadem (rozhodnutí o využití území) a rozhodnutí orgánu státní správy lesů (SSL) o prohlášení daného pozemku za PUPFL. Po právní stránce je převod ZPF na lesní pozemek (PUPFL) značně složitý proces, který obsahuje více správních řízení. Pozemky prohlášené za PUPFL musí být pak do dvou let od nabytí právní moci rozhodnutí o prohlášení za PUPFL zalesněny stanovištně a geneticky vhodnými dřevinami v souladu se zalesňovacím projektem a lesní porosty na nich zajištěny do 7 let od prohlášení za PUPFL. Pozemky prohlášené za PUPFL budou významným krajinným prvkem ze zákona.

Do ochranného pásma lesa zasahuje lokalita 5/5 - golfové hřiště, některé plochy technického a sportovního vybavení (5/2a, 5/2c), nové vodní plochy (obnovené rybníčky, akumulční nádrž), nová cestní síť. U lokalit navržených pro výstavbu je nutno dodržet ochranné pásmo lesa 50 m - zástavbu situovat až za touto hranicí. V případě potřeby zmenšit toto pásmo, nebo umístit stavbu do tohoto pásma je nutno postupovat podle zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) - §14, odst. (2). U případných staveb do 50 m od kraje lesa musí být veškeré stavby navrženy do vzdálenosti větší, než je průměrná výška přiléhajícího porostu, které může daný porost dosáhnout v mýtním věku. K dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je vždy třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

Přílohy:

1. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení změny č. 4 ÚPO Popovičky na ZPF a PUPFL - sumární tabulky
2. Údaje o zařazení zemědělské půdy do BPEJ a třídy ochrany ZPF
3. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení změny č. 4 ÚPO Popovičky na ZPF a PUPFL - parcelní vymezení
4. Situace nových záborů ZPF ve změně č. 4 proti platnému ÚPO

Příloha 1.

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení změny č. 4 ÚPO Popovičky na ZPF a PUPFL - sumární tabulky

4. OBEC NEBRĚNICE (zóna 4 celkem)														
k.ú. Chomutovice u Dobřejovic														
lokalita etapa	výměr a celkem m ²	ostatní nezem. m ²	ZPF - kultura (m ²)				TTP	třídy ochrany ZPF (m ²)					investice v půdě m ²	lesní poz. m ²
			ZPF	orná zahrad a	sad				I.	II.	III.	IV.		
4/2a II.	17462	0	17462	17462	0	0	0	0	17462	0	0	17462	0	0
4/2a III.	13829	0	13829	13829	0	0	0	0	13829	0	0	0	0	0
4/2b I.	9834	825	9009	9009	0	0	0	0	1684	7325	0	9009	0	0
4/2c II.	33190	1821	31369	31369	0	0	0	0	19347	12022	0	31369	0	0
4/2d III.	42615	0	42615	42615	0	0	0	0	4088	36324	0	42615	0	0
celkem 4/2	116930	2646	114284	114284	0	0	0	0	56910	57374	0	100455	0	0
4/3a I.	32638	630	32008	32008	0	0	0	0	22810	9198	0	32008	0	0
4/3b III.	23946	0	23946	23946	0	0	0	0	16091	7855	0	23946	0	0
celkem 4/3	56584	630	55954	55954	0	0	0	0	38901	17053	0	55954	0	0
4/4 III.	14855	0	14855	14855	0	0	0	0	14855	0	0	1373	0	0
etapa I.	42472	1455	41017	41017	0	0	0	0	24494	16523	0	41017	0	0
etapa II.	50652	1821	48831	48831	0	0	0	0	36809	12022	0	48831	0	0
etapa III.	95245	0	91969	91969	0	0	0	0	48738	43231	0	91969	0	0
celkem	188369	3276	185093	185093	0	0	0	0	110041	75052	0	156409	0	0

Schváleno - zóna 4

k.ú. Chomutovice u Dobřejevic

lokality etapa	výměr a celkem ha	ostatní nezem. ha	ZPF - kultura (ha)				TTP	třídy ochrany ZPF (m ²)					investice v půdě m ²	lesní poz. m ²
			ZPF	orná zahrad a	sad			I.	II.	III.	IV.	V.		
4/2 II.	6,75	0	6,75	6,75	0	0	0	0	0	5,25	1,50	0	***	0
4/3 II.	1,80	0	1,80	1,80	0	0	0	0	0	0,90	0,90	0	***	0
4/4 III.	1,80	0	1,80	1,80	0	0	0	0	0	1,80	0	0	***	0
etapa I.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
etapa II.	8,55	0	8,55	8,55	0	0	0	0	0	6,15	2,40	0	***	0
etapa III.	1,80	0	1,80	1,80	0	0	0	0	0	1,80	0	0	***	0
celkem	10,35	0	10,35	10,35	0	0	0	0	0	7,95	2,4	0	***	0

Pozn. Na základě vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany ZPF, je provedena rebonifikace u lokalit již schválených v rámci platného územního plánu. Důvodem je porovnání skutečného stavu se stavem schváleným a zjištění konečného rozsahu požadovaných ploch v rámci změny č. 4 ÚPO Popovičky, včetně konečného zařazení do třídy ochrany.

4. OBEC NEBŘENICE - změna č. 4 ÚPO Popovičky - nové zábery

k.ú. Chomutovice u Dobřejevic

lokality etapa	výměr celkem ha	ostatní nezem. ha	ZPF - kultura (ha)				TTP	třídy ochrany ZPF (ha)					investice v půdě ha	lesní poz. ha
			ZPF	orná zahrad a	sad			I.	II.	III.	IV.	V.		
4. OBEC NEBŘ.	18,84	0,33	18,51	18,51	0	0	0	0	0	11,00	7,50	0	15,60	0
4. schváleno	-10,35	-0,00	-10,35	-10,35	0	0	0	0	0	-7,95	-2,40	0	***	0
zóna 4 (ZM4)	8,48	0,33	8,15	8,15	0	0	0	0	0	3,05	5,10	0	***	0

5. AREÁL GOLFU (zóna 5 celkem)

k.ú. Chomutovice u Dobřejovic

lokalita etapa	výměr a celkem m ²	ostatní nezem. m ²	ZPF - kultura (m ²)			TTP	třídy ochrany ZPF (m ²)					investice v půdě m ²	lesní poz. m ²
			ZPF	orná zahrad a	sad		I.	II.	III.	IV.	V.		
5/2a I.	5209	766	4443	448	3995	0	0	4443	0	0	0	0	0
5/2b I.	1488	1488	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5/2c I.	2275	0	2275	0	0	0	0	2275	0	0	0	0	0
5/2d III.	4515	0	4515	0	0	0	0	3663	850	0	4515	0	0
celkem 5/2	13487	2254	11233	7238	3995	0	0	10383	850	0	4515	0	0
5/3 I.	47950	0	47950	47950	0	0	0	32947	15003	0	0	0	0
5/3 II.	14501	0	14501	14501	0	0	0	0	14501	0	0	0	0
celkem 5/3	62451	0	62451	62451	0	0	0	32947	29504	0	0	0	0
5/4+5/5b I.	109146	555	108591	108591	0	0	0	19491	89100	0	51170	0	0
5/5+5/5c+5/5a I.	429583	13399	416184	365397	6283	44504	0	224983	159943	31258	101904	26542	0
5/5d I.	46170	0	46170	46170	0	0	0	24156	22014	0	46170	0	0
golfové hřiště	584899	13954	570945	520158	6283	44504	0	268630	271057	31258	199244	26542	0
komunikace I.	8510	871	7639	5710	541	702	0	6656	695	288	2306	0	0

VKP L1 I.	20376	843	19533	14917	4616	0	0	0	0	9808	9725	0	6227	0
VKP L2 I.	2452	0	2452	2452	0	0	0	0	0	2452	0	0	0	0
VKP L3 I.	6103	866	5237	2686	0	0	2551	0	0	0	5237	0	1454	0
VKP L4 I.	15279	0	15279	11261	0	0	4018	0	0	0	14758	521	15279	0
VKP L5 I.	12269	602	11667	11667	0	0	0	0	0	0	11667	0	11667	0
VKP L6 I.	10155	550	9605	9605	0	0	0	0	0	9605	0	0	4160	0
zalesnění	66634	2861	63773	52588	4616	0	6569	0	0	21865	41387	521	38787	0
vodní pl. I.	13584	90	13494	7355	0	0	6139	0	0	6143	2011	5340	730	0
zeleň malopl. I.	31938	6103	23410	21952	0	1074	384	0	0	12703	10707	0	5595	2425
etapa I.	789029	26133	733929	658436	11440	5755	58298	0	0	355662	340860	37407	246662	28967
etapa II.	14501	0	14501	14501	0	0	0	0	0	0	14501	0	0	0
etapa III.	4515	0	4515	4515	0	0	0	0	0	3663	850	0	4515	0
celkem	808045	26133	752945	677452	11440	5755	58298	0	0	359325	356211	37407	251177	28967

Schváleno - zóna 5

k.ú. Chomutovice u Dobřejovic

lokalita etapa	výměr a celkem ha	ostatní nezem. ha	ZPF - kultura (ha)			TTP	třídy ochrany ZPF (m ²)					investice v půdě m ²	lesní poz. m ²
			ZPF	orná zahrad a	sad		I.	II.	III.	IV.	V.		
5/2 I.	0,60	0	0,60	0	0	0	0	0,60	0	0	0	0	0
5/3 I.	6,20	0	6,20	0	0	0	0	2,50	3,70	0	0	0	0
5/4 I.	1,70	0	1,70	0	0	0	0	0	1,70	0	0	1,70	0
5/5 I.	45,30	0	42,00	39,00	0	3,00	0	27,05	12,75	2,20	***	***	3,30
celkem	53,80	0	50,50	46,90	0,60	3,00	0	30,15	18,15	2,20	***	***	3,30

Pozn. Na základě vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany ZPF, je provedena rebonifikace u lokalit již schválených v rámci platného územního plánu. Důvodem je porovnání skutečného stavu se stavem schváleným a zjištění konečného rozsahu požadovaných ploch v rámci změny č. 4 ÚPO Popovičky, včetně konečného zařazení do třídy ochrany.

5. AREÁL GOLFU - změna č. 4 ÚPO Popovičky - nové záboory

k.ú. Chomutovice u Dobřejovic

lokality etapa	výměr a celkem ha	ostatní nezem. ha	ZPF - kultura (ha)			TTP	třídy ochrany ZPF (ha)					investice v půdě ha	lesní poz. ha
			ZPF	orná zahrad a	sad		I.	II.	III.	IV.	V.		
5. AREÁL GOLFU	80,80	2,61	75,29	1,14	0,58	5,83	0	0	35,93	35,62	3,74	25,17	2,90
5. schváleno	-53,80	0	-50,50	-0,60	0	-3,00	0	0	-30,15	-18,15	-2,20	***	-3,30
zóna 5 (ZM4)	26,98	2,61	24,79	0,54	0,58	2,83	0	0	5,78	17,47	1,55	***	-0,4

DOPRAVA, TECHNICKÉ ZARÍZENÍ (celkem)

k.ú. Chomutovice u Dobřejovic

lokality etapa	výměr a celkem m ²	ostatní nezem. m ²	ZPF - kultura (m ²)			TTP	třídy ochrany ZPF (m ²)					investice v půdě m ²	lesní poz. m ²
			ZPF	orná zahrad a	sad		I.	II.	III.	IV.	V.		
přeložka + zeleň	34774	598	34176	0	0	0	0	0	31003	3173	0	27134	0
ČOV - tech.vyb	7624	0	7624	0	0	7624	0	4582	0	3042	0	0	0
celkem	42398	598	41800	0	0	7624	0	4582	31003	6215	0	27134	0

DOPRAVA, TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ (schváleno)

k.ú. Chomutovice u Dobřejovic

lokalita etapa	výměra celkem ha	ostatní nezem. ha	ZPF - kultura (ha)			TTP	třídy ochrany ZPF (ha)					investice v půdě ha	lesní poz. ha
			ZPF	orná	zahrad a		sad	I.	II.	III.	IV.		
silnice	1,40	0	1,40	1,40	0	0	0	1,40	0	0	0	***	0
ČOV Nřebřenice	0,20	0	0,20	0	0	0,20	0	0	0	0,20	0	***	0
celkem	1,60	0	1,60	1,40	0	0,20	0	1,40	0,20	0	0	***	0

DOPRAVA, TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ - změna č. 4 ÚPO Popovičky - nové zábořky

k.ú. Chomutovice u Dobřejovic

lokalita etapa	výměra celkem ha	ostatní nezem. ha	ZPF - kultura (ha)			TTP	třídy ochrany ZPF (ha)					investice v půdě ha	lesní poz. ha
			ZPF	orná	zahrad a		sad	I.	II.	III.	IV.		
dopr.+TI celkem	4,24	0,06	4,18	3,42	0	0,76	0	0,46	3,10	0,62	0	2,71	0
dopr.+TI schvál.	-1,60	0	-1,60	-1,40	0	-0,20	0	0	-1,40	-0,20	0	***	0
celkem	2,64	0,06	2,58	2,02	0	0,56	0	0,46	1,70	0,42	0	***	0

Porovnání návrhu se schválenými záboru

Celkový návrh k.ú. Chomutovice u Dobřejovic												
lokalita etapa	výměr a celkem ha	ostatní nezem. ha	ZPF - kultura (ha)			TTP	třídy ochrany ZPF (ha)				investice v půdě ha	lesní poz. ha
			ZPF	orná zahrad a	sad		I.	II.	III.	IV.		
<u>zóna 4</u>	18,84	0,33	18,51	0	0	0	0	11,00	7,50	0	15,60	0
<u>zóna 5</u>	80,80	2,61	67,74	1,14	0,58	5,83	0	35,93	35,62	3,74	25,17	2,90
<u>dopr., tech.zař.</u>	4,24	0,06	3,42	0	0	0,76	0	3,10	0,62	0	2,71	0
<u>celkem</u>	103,88	3,00	89,67	1,14	0,58	6,59	0	50,03	43,73	3,74	43,48	2,90

Schváleno v rámci ÚPO Popovičky

Schváleno v rámci ÚPO Popovičky k.ú. Chomutovice u Dobřejovic												
lokalita etapa	výměr a celkem ha	ostatní nezem. ha	ZPF - kultura (ha)			TTP	třídy ochrany ZPF (ha)				investice v půdě ha	lesní poz. ha
			ZPF	orná zahrad a	sad		I.	II.	III.	IV.		
<u>zóna 4</u>	10,35	0	10,35	0	0	0	0	7,95	2,40	0	***	0
<u>zóna 5</u>	53,80	0	46,90	0,60	0	3,00	0	30,15	18,15	2,20	***	3,30
<u>dopr., tech.zař.</u>	1,60	0	1,40	0	0	0,20	0	1,40	0,20	0	***	0
<u>celkem</u>	65,75	0	58,65	0,60	0	3,20	0	39,50	20,75	2,20	***	3,30

Pozn.: V rámci ÚPO Popovičky nebyly hodnoceny záboru pro zalesnění (náhradní výsadby), pro zeleň maloplošnou, liniovou a vysokou a nebyly vyhodnoceny důsledky řešení na odvodněné plochy (meliorace). Na základě vyhlášky MZP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany ZPF je provedena rebonifikace u schválených záboru.

Změna č. 4 ÚPO Popovičky - nové zábory

k.ú. Chomutovice u Dobřejevic

lokalita etapa	výměr a celkem ha	ostatní nezem. ha	ZPF - kultura (ha)			TTP	třídy ochrany ZPF (ha)					investice v půdě ha	lesní poz. ha
			ZPF	orná	zahrada		sad	I.	II.	III.	IV.		
zóna 4	8,49	0,33	8,16	8,16	0	0	0	0	3,09	5,10	0	***	0
zóna 5	27,00	2,61	24,79	20,84	0,54	2,83	0	0	5,78	17,47	1,54	***	-0,4
dopr., tech.zař.	2,64	0,06	2,58	2,02	0	0,56	0	0,46	1,70	0,42	0	***	0
celkem	38,13	3,00	35,53	31,02	0,54	3,39	0	0,46	10,57	22,99	1,54	***	-0,4

Příloha 2

Údaje o zařazení zemědělské půdy do BPEJ a třídy ochrany ZPF

lokality etapa		BPEJ / třída ochrany										ZPF celkem (m ²)
		(m ²)										
		5.26.01 III.	5.26.04 IV.	5.26.11 III.	5.26.14 IV.	5.26.51 IV.	5.26.54 V.	5.48.11 IV.	5.48.51 IV.	5.58.00 II.	5.68.11 V.	
4/2a II.	17462	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10754
4/2a III.	13829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13829
4/2b I.	1599	0	0	0	0	0	7325	0	0	0	0	9009
4/2c II.	19347	80	0	0	0	0	11942	0	0	0	0	31289
4/2d III.	4088	36324	0	0	0	0	2198	0	0	0	0	42610
celkem 4/2	56325	36404	0	0	0	0	21465	0	0	0	0	114194
4/3a I.	22810	0	0	0	0	0	9198	0	0	0	0	32008
4/3b III.	16091	0	0	0	0	0	7855	0	0	0	0	23946
celkem 4/3	38901	0	0	0	0	0	17053	0	0	0	0	55954
4/4 III.	14855	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14855
celkem zóna 4	110081	36404	0	0	0	0	38518	0	0	0	0	185003

Schváleno - zóna 4												
k.ú. Chomutovice u Dobřejovic												
lokality etapa	<u>BPEJ / třída ochrany</u>											ZPF celkem (ha)
	(ha)											
	5.26.01	5.26.04	5.26.11	5.26.14	5.26.51	5.26.54	5.48.11	5.48.51	5.58.00	5.68.11		
	III.	IV.	III.	IV.	IV.	V.	IV.	IV.	II.	V.		
4/2 II.	5,25	0	0	0	0	0	1,50	0	0	0	0	6,75
4/3 II.	0,90	0	0	0	0	0	0,90	0	0	0	0	1,80
4/4 III.	1,80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,80
celkem	7,95	0	0	0	0	0	2,4	0	0	0	0	10,35

4. OBEC NEBŘENICE - změna č. 4 ÚPO Popovičky - nové zábery												
k.ú. Chomutovice u Dobřejovic												
lokality etapa	<u>BPEJ / třída ochrany</u>											ZPF celkem (ha)
	(ha)											
	5.26.01	5.26.04	5.26.11	5.26.14	5.26.51	5.26.54	5.48.11	5.48.51	5.58.00	5.68.11		
	III.	IV.	III.	IV.	IV.	V.	IV.	IV.	II.	V.		
4.OBEC NEBŘ. celk.	11,00	3,64	0	0	0	0	3,85	0	0	0	0	18,49
4. schváleno	-7,95	0	0	0	0	0	-2,4	0	0	0	0	-10,35
zóna 4 (ZM4)	3,05	3,64	0	0	0	0	1,45	0	0	0	0	8,14

5. AREÁL GOLFU (zóna 5 celkem) k.ú. Chomutovice u Dobřejovic													ZPF celkem (m ²)
lokality etapa	BPEJ / třída ochrany												
	(m ²)												
	5.26.01 III.	5.26.04 IV.	5.26.11 III.	5.26.14 IV.	5.26.51 IV.	5.26.54 V.	5.48.11 IV.	5.48.51 IV.	5.58.00 II.	5.68.11 V.			
5/2a I.	4443	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4443	
5/2b I.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5/2c I.	2275	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2275	
5/2d III.	3663	850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4515	
celkem 5/2	10381	850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11231	
5/3 I.	32947	15003	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47950	
5/3 II.	0	11641	0	2860	0	0	0	0	0	0	0	14501	
celkem 5/3	32947	26644	0	2860	0	0	0	0	0	0	0	62451	
5/4+5/5b I.	19491	0	0	0	0	0	89100	0	0	0	0	108591	
5/5+5/5c+5/5a I.	207641	34327	17342	32497	28972	1098	43643	20504	0	30160	0	416184	
5/5d I.	24156	22014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46170	
golfové hřiště	251288	56341	17342	32497	28972	1098	132743	20504	0	30160	0	570945	
kommunikace I.	6367	353	289	230	0	0	0	112	0	288	0	7639	
VKP L1	9808	0	0	8194	601	0	0	930	0	0	0	19533	
VKP L2	2452	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2452	
VKP L3	0	0	0	0	0	0	5237	0	0	0	0	5237	
VKP L4	0	0	0	0	0	521	0	14758	0	0	0	15279	
VKP L5	0	0	0	0	0	0	0	11667	0	0	0	11667	
VKP L6	9605	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9605	
zalesnění	21865	0	0	8194	601	521	5237	27355	0	0	0	63773	

vodní plochy I.	6143	0	0	0	0	0	0	2011	0	5340	13494
zeleně malopl. I.	11862	0	841	1749	920	0	7897	141	0	0	23410
celkem zóna 5	340853	84188	18472	45530	30493	1619	147888	48112	0	35788	753043

Schváleno - zóna 5 k.ú. Chomutovice u Dobřejevic												
lokality etapa	<u>BPEJ / třída ochrany</u> (ha)											ZPF celkem (ha)
	5.26.01 III.	5.26.04 IV.	5.26.11 III.	5.26.14 IV.	5.26.51 IV.	5.26.54 V.	5.48.11 IV.	5.48.51 IV.	5.58.00 II.	5.68.11 V.		
5/2 I.	0,60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,60
5/3 I.	2,50	3,70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,20
5/4 I.	0	0	0	0	0	0	1,70	0	0	0	0	1,70
5/5 I.	25,85	1,75	1,20	2,00	0	0	9,00	0	0	2,20	0	42,00
5. schváleno	28,95	5,45	1,20	2,00	0	0	10,70	0	0	2,20	0	50,50

5. AREÁL GOLFU - změna č. 4 ÚPO Popovičky - nové zábory k.ú. Chomutovice u Dobřejevic												
lokality etapa	<u>BPEJ / třída ochrany</u> (ha)											ZPF celkem (ha)
	5.26.01 III.	5.26.04 IV.	5.26.11 III.	5.26.14 IV.	5.26.51 IV.	5.26.54 V.	5.48.11 IV.	5.48.51 IV.	5.58.00 II.	5.68.11 V.		
5. AREÁL GOLFU celk.	34,85	8,42	1,85	4,56	3,05	0,16	14,79	4,81	0	3,58	0	75,30
5. schváleno	-28,95	-5,45	-1,20	-2,00	0	0	-10,70	0	0	-2,20	0	-50,50
zóna 5 (ZM4)	5,90	2,97	0,65	2,56	3,05	0,16	4,09	4,81	0	1,38	0	24,80

DOPRAVA, TECHNICKÉ ZARÍZENÍ (celkem)

k.ú. Chomutovice u Dobřejovic

lokality etapa	BPEJ / třída ochrany										ZPF celkem (m ²)	
	(m ²)											
	5.26.01 III.	5.26.04 IV.	5.26.11 III.	5.26.14 IV.	5.26.51 IV.	5.26.54 V.	5.48.11 IV.	5.48.51 IV.	5.58.00 II.	5.68.11 V.		
přeložka + zeleň	31003	3173	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34176
ČOV - tech.vybav.	0	0	0	0	0	0	3042	0	4582	0	0	7624
celkem	31003	3173	0	0	0	0	3042	0	4582	0	0	41800

DOPRAVA, TECHNICKÉ ZARÍZENÍ (schváleno)

k.ú. Chomutovice u Dobřejovic

lokality etapa	BPEJ / třída ochrany										ZPF celkem (ha)	
	(ha)											
	5.26.01 III.	5.26.04 IV.	5.26.11 III.	5.26.14 IV.	5.26.51 IV.	5.26.54 V.	5.48.11 IV.	5.48.51 IV.	5.58.00 II.	5.68.11 V.		
silnice	1,40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,40
ČOV Nebřenice	0	0	0	0	0	0	0,20	0	0	0	0	0,20
schváleno	1,40	0	0	0	0	0	0,20	0	0	0	0	1,60

DOPRAVA, TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ - změna č. 4 ÚPO Popovičky - nové zábory
 k.ú. Chomutovice u Dobřejovic

lokalita etapa	BPEJ / třída ochrany											ZPF celkem (m ²)
	5.26.01	5.26.04	5.26.11	5.26.14	5.26.51	5.26.54	5.48.11	5.48.51	5.58.00	5.68.11		
dopr.+TI celkem	III.	IV.	III.	IV.	IV.	V.	IV.	IV.	II.	V.		
	3,10	0,32	0	0	0	0	0,30	0	0,46	0		4,18
dopr.+TI schváleno	-1,40	0	0	0	0	0	-0,20	0	0	0		-1,60
celkem dopr.+TI (ZM4)	1,70	0,32	0	0	0	0	0,10	0	0,46	0		2,58

Porovnání návrhu se schválenými záboru - BPEJ / třída ochrany

Celkový návrh												
k.ú. Chomutovice u Dobřejovic												
Lokalita etapa	BPEJ / třída ochrany											ZPF celkem (ha)
	(ha)											
zóna 4	5.26.01	5.26.04	5.26.11	5.26.14	5.26.51	5.26.54	5.48.11	5.48.51	5.58.00	5.68.11		
	III.	IV.	III.	IV.	IV.	V.	IV.	IV.	II.	V.		
	11,00	3,64	0	0	0	0	3,85	0	0	0	0	18,50
	34,85	8,41	1,85	4,56	3,05	0,16	14,79	4,81	0	3,58	0	75,30
	doprava, tech.vybav.	3,10	0,32	0	0	0	0	0,30	0	0,46	0	4,18
celkem	48,95	12,05	1,85	4,56	3,05	0,16	18,94	4,81	0,46	3,58		93,80
	52,18 %	12,85 %	1,82 %	4,71 %	3,10 %	0,15 %	20,03 %	4,98 %	0,49 %	3,71 %		

Schváleno v rámci ÚPO Popovičky												
k.ú. Chomutovice u Dobřejovic												
Lokalita etapa	BPEJ / třída ochrany											ZPF celkem (ha)
	(ha)											
zóna 4	5.26.01	5.26.04	5.26.11	5.26.14	5.26.51	5.26.54	5.48.11	5.48.51	5.58.00	5.68.11		
	III.	IV.	III.	IV.	IV.	V.	IV.	IV.	II.	V.		
	7,95	0	0	0	0	0	2,40	0	0	0	0	10,35
	28,95	5,45	1,20	2,00	0	0	10,70	0	0	2,20	0	50,50
	doprava, tech.vybav.	1,40	0	0	0	0	0	0,20	0	0	0	1,60
celkem	38,30	5,45	1,20	2,00	0	0	13,30	0	0	2,20		62,45

Změna č. 4 ÚPO Popovičky - nové zábery
 k.ú. Chomutovice u Dobřejeovic

lokalita etapa	BPEJ / třída ochrany (ha)											ZPF celkem (ha)
	5.26.01	5.26.04	5.26.11	5.26.14	5.26.51	5.26.54	5.48.11	5.48.51	5.58.00	5.68.11	V.	
	III.	IV.	III.	IV.	IV.	V.	IV.	IV.	II.	V.		
zóna 4	3,05	3,64	0	0	0	0	1,45	0	0	0	0	8,14
zóna 5	5,90	2,96	0,65	2,56	3,05	0,16	4,09	4,81	0	1,38	0	25,56
doprava, tech.vybab.	1,70	0,32	0	0	0	0	0,10	0	0,46	0	0	2,58
celkem	10,65	6,92	0,65	2,56	3,05	0,16	5,64	4,81	0,46	1,38	1,38	36,28

Příloha 3.

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení změny č. 4 ÚPO Popovičky na ZPF a PUPFL - parcelní vymezení

ZÓNA 4 - OBEC NEBŘENICE

Lokalita 4/2 V Hruštičkách

4/2a - obytné smíšené / etapa II.					k.ú. Chomutovice u Dobřejovic		
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
413/8	5198	orná půda	5.26.01	III.	5198	5198	5198
413/6 č.	1510	orná půda	5.26.01	III.	1510	1510	1510
413/2 č.	10754	orná půda	5.26.01	III.	10754	10754	10754
celkem	17462				17462	17462	17462

4/2a - obytné smíšené / etapa III.					k.ú. Chomutovice u Dobřejovic		
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
413/37	921	orná půda	5.26.01	III.	921	921	0
413/38	911	orná půda	5.26.01	III.	911	911	0
413/39	961	orná půda	5.26.01	III.	961	961	0
413/40	913	orná půda	5.26.01	III.	913	913	0
413/41	860	orná půda	5.26.01	III.	860	860	0
413/42	805	orná půda	5.26.01	III.	805	805	0
413/17	1583	orná půda	5.26.01	III.	1583	1583	0
413/30	1000	orná půda	5.26.01	III.	1000	1000	0
413/31	1000	orná půda	5.26.01	III.	1000	1000	0
413/32	942	orná půda	5.26.01	III.	942	942	0
413/33	997	orná půda	5.26.01	III.	997	997	0
413/34	1059	orná půda	5.26.01	III.	1059	1059	0
413/35	989	orná půda	5.26.01	III.	989	989	0
413/36	888	orná půda	5.26.01	III.	888	888	0
celkem	13829				13829	13829	0

4/2b - obytné smíšené / etapa I.					k.ú. Chomutovice u Dobřejovic		
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
439/1 č.	8924	orná půda	5.48.11 5.26.01	IV. III.	7325 1599	8924	8924
470/1 č.	825	ost.pl.silnice	-	-	0	0	0
413/6 č.	85	orná půda	5.26.01	III.	85	85	85
celkem	9834				9009	9009	9009

4/2c - obytné smíšené / etapa II.					k.ú. Chomutovice u Dobřejovic		
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
439/1 č.	7769	orná půda	5.48.11 5.26.01	IV. III.	3242 4527	7769	7769
470/1 č.	1821	ost.pl.silnice	-	-	0	0	0
413/2 č.	23600	orná půda	5.48.11 5.26.01 5.26.04	IV. III. IV.	8700 14820 80	23600	23600
celkem	33190				31369	31369	31369

4/2d - obytné smíšené / etapa III.					k.ú. Chomutovice u Dobřejovic		
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
413/2 č.	42615	orná půda	5.26.01 5.26.04 5.48.11	III. IV. IV.	4088 36324 2198	42615	42615
celkem	42615				42615	42615	42615

Lokalita 4/3 Nové centrum

4/3a - obytné a komerční / etapa I.					k.ú. Chomutovice u Dobřejovic		
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
439/1 č.	7497	orná půda	5.48.11 5.26.01	IV. III.	7415 82	7497	7497
470/1 č.	630	ost.pl.silnice	-	-	0	0	0
413/6 č.	5944	orná půda	5.48.11 5.26.01	IV. III.	4 5940	5944	5944
413/2 č.	18567	orná půda	5.48.11 5.26.01	IV. III.	1779 16788	18567	18567
celkem	32638				32008	32008	32008

4/3b - obytné a komerční / etapa III.					k.ú. Chomutovice u Dobřejovic		
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
413/2 č.	23946	orná půda	5.26.01 5.48.11	III. IV.	16091 7855	23946	23946
celkem	23946				23946	23946	23946

Lokalita 4/4 Hotel a tenisové kurty
změna funkčního využití na plochy obytné smíšené

4/4 - obytné smíšené / etapa III.					k.ú. Chomutovice u Dobřejovic		
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
413/19 č.	14855	orná půda	5.26.01	III.	14855	14855	1373

ZÓNA 5 - AREÁL GOLFU

Lokalita 5/2 - zázemí golfu

5/2a - rekreace a sport / etapa I.				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
457/10 č.	448	orná půda	5.26.01	III.	448	448	0
426/1 č.	3995	ovocný sad	5.26.01	III.	3995	3995	0
.42 č.	766	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0	0
celkem	5209				4443	4443	0

5/2b - plochy vybavení pro golf/ etapa I. (občerstvení ap.)				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
.36 č.	1488	zast.pl.zboř.	-	-	0	0	0

5/2c - plochy technického vybavení / etapa I.				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
419/7 č.	1974	orná půda	5.26.01	III.	1974	1974	0
419/9 č.	103	orná půda	5.26.01	III.	103	103	0
419/1 č.	48	orná půda	5.26.01	III.	48	48	0
251 č.	150	orná půda	5.26.01	III.	150	150	0
celkem	2275				2275	2275	0

5/2d - rekreace a sport / etapa III. (golfová škola)				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
413/2 č.	4515	orná půda	5.26.04	IV.	850	4515	4515
			5.26.01	III.	3663		
celkem	4515				4515	4515	4515

Lokalita 5/3 Bungalovy

změna funkčního využití na plochy obytné čisté

5/3 - obytné čisté / etapa I.				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
457/1 č.	47950	orná půda	5.26.01 5.26.04	III. IV.	32947 15003	47950	0
celkem	47950				47950	47950	0

5/3 - obytné čisté / etapa II.				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
422 č.	14501	orná půda	5.26.14 5.26.04	IV. IV.	2860 11641	14501	0
celkem	14501				14501	14501	0

Lokalita 5/5 Golfové hřiště

5/4 + 5/5b - plochy pro golfové hřiště / etapa I.				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
431/1 č.	65576	orná půda	5.48.11	IV.	65576	65576	32788
431/11 č.	7686	orná půda	5.48.11	IV.	7686	7686	7332
431/2 č.	18775	orná půda	5.48.11 5.26.01	IV. III.	15838 2937	18775	11050
431/8 č.	15731	orná půda	5.26.01	III.	15731	15731	0
431/9 č.	326	orná půda	5.26.01	III.	326	326	0
431/10 č.	497	orná půda	5.26.01	III.	497	497	0
467 č.	555	ost.pl.kom.	-	-	0	0	0
celkem	109146				108591	108591	51170

5/5 + 5/5c + 5/5a - plochy pro golfové hřiště / etapa I. k.ú. Chomutovice u Dobřejovic							
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
419/6	20192	orná půda	5.26.51	IV.	20181	20192	0

			5.26.01	III.	11		
419/9 č.	802	orná půda	5.26.51	IV.	469	802	0
			5.26.01	III.	333		
251 č.	25455	orná půda	5.48.11	IV.	343	25455	0
			5.26.51	IV.	8322		
			5.26.01	III.	16790		
419/1 č.	100270	orná půda	5.26.01	III.	100270	100270	0
471/2 č.	344	ost.pl.kom.	-	-	0	0	0
471/1 č.	2388	ost.pl.kom.	-	-	0	0	0
417/4 č.	21616	TTP	5.26.01	III.	10846	21616	0
			5.68.11	V.	10770		
417/7	460	zahrada	5.26.01	III.	460	460	0
.59	50	zast.pl.a nadv.	-	-	0	0	0
420/14 č.	1930	lesní poz.	-	-	0	0	0
418/1 č.	1540	lesní poz.	-	-	0	0	0
440/2 č.	9000	TTP	5.68.11	V.	9000	9000	0
440/1 č.	380	ost.pl.zeleň	-	-	0	0	0
440/5 č.	7406	ost.pl.zeleň	-	-	0	0	0
439/2 č.	12212	orná půda	5.48.11	IV.	3980	12212	7897
			5.68.11	V.	8232		
439/1 č.	49160	orná půda	5.26.01	III.	8031	49160	49160
			5.48.11	IV.	38972		
			5.68.11	V.	2157		
439/4 č.	7190	orná půda	5.26.01	III.	7190	7190	7190
439/3 č.	1410	orná půda	5.26.01	III.	1410	1410	1410
427/1 č.	17742	lesní poz.	-	-	0	0	0
432/3 č.	348	TTP	5.48.11	IV.	348	348	0
425	748	ost.pl.nepl.	-	-	0	0	0
457/9	2689	zahrada	5.26.01	III.	2689	2689	0
457/12 č.	1128	orná půda	5.26.01	III.	1128	1128	0
457/2 č.	3134	zahrada	5.26.01	III.	3134	3134	0
.44	32	zast.pl.zboř.	-	-	0	0	0
.45	48	zast.pl.zboř.	-	-	0	0	0
.46	69	zast.pl.zboř.	-	-	0	0	0
.47	29	zast.pl.zboř.	-	-	0	0	0
457/10 č.	2215	orná půda	5.26.01	III.	2215	2215	0
457/11	835	ost.pl. jiná	-	-	0	0	0
457/1 č.	70432	orná půda	5.26.01	III.	51647	70432	0
			5.26.04	IV.	18785		
421/3 č.	3571	lesní poz.	-	-	0	0	0
421/2 č.	103	ost.pl.kom.	-	-	0	0	0
421/1 č.	1759	lesní poz.	-	-	0	0	0
422 č.	36687	orná půda	5.26.04	IV.	15158	36687	0
			5.26.14	IV.	21529		
217 č.	5880	orná půda	5.26.11	III.	8	5880	0
			5.26.14	IV.	5872		
424	385	orná půda	5.26.04	IV.	385	385	0
216 č.	9272	orná půda	5.26.11	III.	5848	9272	0
			5.26.14	IV.	3424		
472 č.	967	ost.pl.kom.	-	-	0	0	0
215/2 č.	5056	orná půda	5.26.11	III.	3279	5056	5056
			5.26.14	IV.	1672		

			5.48.51	IV.	105		
224/18 č.	430	TTP	5.48.51	IV.	430	430	430
224/24 č.	845	TTP	5.48.51	IV.	845	845	845
170/28	1258	orná půda	5.26.11	III.	641	1258	1258
			5.48.51	IV.	617		
170/29	113	orná půda	5.48.51	IV.	113	113	113
224/19	432	TTP	5.48.51	IV.	432	432	432
224/20	1809	TTP	5.48.51	IV.	1809	1809	1809
224/17	41	TTP	5.48.51	IV.	41	41	41
224/21	2254	TTP	5.48.51	IV.	2254	2254	2254
224/22 č.	2400	TTP	5.48.51	IV.	2400	2400	2400
224/15 č.	4971	TTP	5.26.11	III.	9	4971	4971
			5.48.51	IV.	4962		
224/16	358	TTP	5.48.51	IV.	358	358	358
170/25	2759	orná půda	5.26.01	III.	257	2759	2759
			5.26.11	III.	1393		
			5.48.51	IV.	1109		
170/27 č.	13063	orná půda	5.26.11	III.	6164	13063	13063
			5.26.54	V.	1098		
			5.48.51	IV.	4571		
			5.26.01	III.	1230		
170/26 č.	458	orná půda	5.48.51	IV.	458	458	458
celkem	456125				416184	416184	101904

5/5d - plochy pro golfové hřiště / etapa I. (cvičné odpaliště)				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
413/2 č.	46170	orná půda	5.26.04	IV.	22014	46170	46170
			5.26.01	III.	24156		
celkem	46170				46170	46170	46170

Místní komunikace v areálu golfu

Komunikace / etapa I.				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
457/12 č.	223	orná půda	5.26.01	III.	223	223	0
457/9 č.	77	zahradka	5.26.01	III.	77	77	0
457/2 č.	464	zahradka	5.26.01	III.	464	464	0
.44	31	zast.pl.zboř.	-	-	0	0	0
457/10 č.	381	orná půda	5.26.01	III.	381	381	0
457/1 č.	1718	orná půda	5.26.01	III.	1473	1718	0

			5.26.04	IV.	245		
422 č.	108	orná půda	5.26.04	IV.	108	108	0
426/1 č.	686	ovocný sad	5.26.01	III.	686	686	0
.42 č.	160	zast.pl.a nád.v.	-	-	0	0	0
.36 č.	81	zast.pl.zboř.	-	-	0	0	0
419/1 č.	476	orná půda	5.26.01	III.	476	476	0
419/8	596	orná půda	5.26.01	III.	596	596	0
413/2 č.	1675	orná půda	5.26.01	III.	1675	1675	1675
215/2 č.	519	orná půda	5.26.11	III.	289	519	519
			5.26.14	IV.	230		
224/18 č.	112	TTP	5.48.51	IV.	112	112	112
417/6 č.	120	vodní plocha	-	-	0	0	0
417/8 č.	67	ost.pl.zeleň	-	-	0	0	0
462/1 č.	107	ost.pl.zeleň	-	-	0	0	0
419/1 č.	14	orná půda	5.26.01	III.	14	14	0
419/2 č.	128	ost.pl.zeleň	-	-	0	0	0
471/1 č.	177	ost.pl.kom.	-	-	0	0	0
417/4 č.	547	TTP	5.26.01	III.	302	547	0
			5.68.11	V.	245		
440/2 č.	43	TTP	5.68.11	V.	43	43	0
celkem	8510				7639	7639	2306

Zalesnění - náhradní výsadby

VKP L1 / etapa I.		k.ú. Chomutovice u Dobřejovic					
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
419/1 č.	5301	orná půda	5.26.01	III.	5301	5301	0
457/1 č.	1858	orná půda	5.26.01	III.	1858	1858	0
419/7 č.	3250	orná půda	5.26.01	III.	2649	3250	0
			5.26.51	IV.	601		
420/7	2171	orná půda	5.26.14	IV.	2171	2171	0
420/8	563	ost.pl.nepl.	-	-	0	0	0
218	280	ost.pl.nepl.	-	-	0	0	0
215/3	4616	zahrada	5.26.14	IV.	3686	4616	3980
			5.48.51	IV.	930		
215/2 č.	2337	orná půda	5.26.14	IV.	2337	2337	2247

celkem	20376				19533	19533	6227
--------	-------	--	--	--	-------	-------	------

VKP L2 / etapa I.				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
419/1 č.	2452	orná půda	5.26.01	III.	2452	2452	0
celkem	2452				2452	2452	0

VKP L3 (LBC 9) / etapa I.				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
439/2 č.	324	orná půda	5.48.11	IV.	324	324	224
427/3 č.	169	ost.pl.kom.	-	-	0	0	0
423/3 č.	2551	TTP	5.48.11	IV.	2551	2551	1230
466 č.	697	ost.pl.napl.	-	-	0	0	0
431/1 č.	2362	orná půda	5.48.11	IV.	2362	2362	0
celkem	6103				5237	5237	1454

VKP L4 / etapa I.				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
213	8628	orná půda	5.26.54 5.48.51	V. IV.	521 8107	8628	8628
170/27 č.	1021	orná půda	5.48.51	IV.	1021	1021	1021
170/26 č.	1612	orná půda	5.48.51	IV.	1612	1612	1612
224/15 č.	2809	TTP	5.48.51	IV.	2809	2809	2809
224/22 č.	1209	TTP	5.48.51	IV.	1209	1209	1209
celkem	15279				15279	15279	15279

VKP L5 / etapa I.				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
431/1 č.	1270	orná půda	5.48.11	IV.	1270	1270	1270
431/11 č.	2344	orná půda	5.48.11	IV.	2344	2344	2344
431/2 č.	8053	orná půda	5.48.11	IV.	8053	8053	8053

467 č.	602	ost.pl.kom.	-	-	0	0	0
celkem	12269				11667	11667	11667

VKP L6 / etapa I.		k.ú. Chomutovice u Dobřejovic					
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
439/4 č.	1918	orná půda	5.26.01	III.	1918	1918	1918
439/3 č.	2735	orná půda	5.26.01	III.	2735	2735	2242
466 č.	550	ost.pl.nepl.	-	-	0	0	0
431/8 č.	4819	orná půda	5.26.01	III.	4819	4819	0
431/9 č.	45	orná půda	5.26.01	III.	45	45	0
431/10 č.	88	orná půda	5.26.01	III.	88	88	0
celkem	10155				9605	9605	4160

Vodní plochy (obnova rybníků, retenční nádrž)

Vodní plochy V10 + V11 + V12 / etapa I.		k.ú. Chomutovice u Dobřejovic					
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
419/7 č.	6143	orná půda	5.26.01	III.	6143	6143	0
417/1 č.	4022	TTP	5.48.11 5.68.11	IV. V.	2011 2011	4022	0
417/5 č.	90	vodní plocha	-	-	0	0	0
417/4 č.	2117	TTP	5.68.11	V.	2117	2117	0
439/2 č.	1212	orná půda	5.68.11	V.	1212	1212	730
celkem	13584				13494	13494	730

Zeleň v areálu golfu

Zeleň maloplošná a liniová / etapa I.				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
215/2 č.	1682	orná půda	5.26.11 5.26.14	III. IV.	841 841	1682	1682
224/18 č.	141	TTP	5.48.51	IV.	141	141	141
472 č.	143	ost.pl.kom.	-	-	0	0	0
217 č.	38	orná půda	5.26.14	IV.	38	38	0
422 č.	870	orná půda	5.26.14	IV.	870	870	0
421/1 č.	1081	lesní pozemek	-	-	0	0	0
421/2 č.	50	ost.pl.kom.	-	-	0	0	0
421/3 č.	1344	lesní pozemek	-	-	0	0	0
419/7 č.	7497	orná půda	5.26.51 5.26.01	IV. III.	920 6577	7497	0
419/1 č.	1349	orná půda	5.26.01	III.	1349	1349	0
426/1 č.	1074	ovoc.sad	5.26.01	III.	1074	1074	0
.42 č.	646	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0	0
431/1 č.	2279	orná půda	5.48.11	IV.	2279	2279	0
466 č.	5152	ost.pl.nepl.	-	-	0	0	0

432/3 č.	243	TTP	5.48.11	IV.	243	243	51
427/3 č.	112	ost.pl.kom.	-	-	0	0	0
439/2 č.	875	orná půda	5.48.11	IV.	875	875	292
439/1 č.	5338	orná půda	5.48.11 5.26.01	IV. III.	4500 838	5338	2049
439/3 č.	2024	orná půda	5.26.01	III.	2024	2024	1380
celkem	31938				23410	23410	5595

DOPRAVA A TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ

Přeložka silnice včetně zeleně / doprava				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
413/19 č.	3612	orná půda	5.26.01	III.	3612	3612	1285
413/20	2643	orná půda	5.26.01	III.	2643	2643	982
469 č.	200	ost.pl.kom.	-	-	0	0	0
413/2 č.	22403	orná půda	5.26.01 5.26.04	III. IV.	19230 3173	22403	22403
470/1 č.	398	ost.pl.silnice	-	-	0	0	0
439/3 č.	200	orná půda	5.26.01	III.	200	200	120
celkem	29436				28858	28858	24790

ČOV - plochy technického vybavení / TI				k.ú. Chomutovice u Dobřejovic			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²	investice m ²
417/1 č.	7624	TTP	5.48.11 5.58.00	IV. II.	3042 4582	7624	0
celkem	7624				7624	7624	0

7. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

V průběhu projednávání návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky byly uplatněny tyto námitky:
- Originály přílohové části námitek jsou součástí dokladů o pořizování

Námitka č. 1:

Obec Kamenice prostřednictvím starosty obce Pavla Čermáka podala dne 30.7.2012 námitku proti návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky následujícího obsahu:

„Obec Kamenice namítá, že jednozdrojové napojení na vodovod „Kamenicko“ je nedostatečné. Kapacita vodovodu Kamenicko neumožňuje plné zásobování vodou veškerých rozvojových lokalit, které změna č. 4 předpokládá. Jednání o napojení na vodovod Kamenicko jsou v samém počátku a nelze předjímat jejich výsledek. I v případě, že dojde k dohodě, kapacita přivedené vody nebude pro nové Nebřenice dostatečná.“

Návrh rozhodnutí o námitce:

Stavebně technická opatření na Vodovodu Kamenicko (dále jen „Vodovod K“) byla konzultována jako realizovatelná se správcem sítě. Vyjádření Pražské vodohospodářské společnosti, a.s. (vyjádření Zn. 6431/11/2/02 ze dne 14. 12. 2011), podle kterého je napojení plánovaného vodovodního systému v Nebřenicích z hlediska kapacity úpravny vody Želivka a štolového přivaděče možné.

Zároveň byla doložena smlouva o spolupráci při rozšíření Vodovodu K, uzavřená s majitelem technické infrastruktury – vodního díla vodovod Kamenicko, resp. s obcí Kamenice, ze dne 10. 2. 2012, kde v prohlášení smluvních stran obec Kamenice uvádí, že má zájem o napojení „Záměru“ („Záměr“ = stavba volnočasového areálu obsahujícího golfové hřiště včetně klubu a navazujících staveb občanské vybavenosti, příslušné infrastruktury a rezidenční výstavby) na Vodovod, bude-li takové napojení možné.

Napojení nové výstavby na technickou infrastrukturu je pro uskutečnění klíčové (regulativa návrhu změny zahrnují podmínku o zajištění technické infrastruktury před zahájením výstavby, což také jednoznačně vyplývá z ustanovení § 90 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pro napojení na vodovodní síť byla zpracována studie proveditelnosti, která identifikovala několik možností napojení na vodovod z různých směrů a od různých vlastníků a provozovatelů. Z těchto možností byla jako nejlepší varianta napojení na Vodovod K, napojovací bod byl navržen v katastru obce Křížkový Újezdec.

Na základě jednání s obcí Kamenice jako spoluvlastníka technické infrastruktury Vodovod K byla uzavřena smlouva o spolupráci při zvýšení kapacity Vodovodu K projektantem Vodovodu K (Projekty Vodam, s.r.o.) byl zpracován hydraulický model Vodovodu K (zakázkové číslo 01.91 z června 2012), a na jeho základě bylo provedeno posouzení vlivu napojení záměru na celý Vodovod K. Z daného vyhodnocení možností a podmínek vlivu napojení na Vodovod K potvrzuje, že v systému existuje volná kapacita vody pro napojení záměru.

Záso

bování pitnou vodou je v územně plánovací dokumentaci zpracováno v souladu se stanoviskem Vodoprávního úřadu (č.j. 52212/2011-MURI/OŽP-000354), který ve stanovisku

vydaném pod č.j. 17334/2012/MURI/OŽP-00354 ze dne 21. 5. 2012 již neměl k předložené dokumentaci další připomínky.

Smluvní ani majetkoprávní vztahy územně plánovací dokumentace není příslušná řešit.

Z výše uvedených důvodů zastupitelstvo obce Popovičky námitku v celém rozsahu zamítá.

Námítka č. 2:

Ing. Jaroslav Suchopár za občanské sdružení KLIDNĚ BYDLENÍ podal dne 30. 7. 2012 námítku proti návrhu změn č. 4 územního plánu obce Popovičky následujícího obsahu:

Žádám doplnit akustickou a rozptylovou studii i na průjezd komunikace III. třídy Chomutovicemi a Popovičkami. Zpracovaná SEA řeší jen okrajově a nedostatečně. Případně žádám o doplnění do zadání změny č. 4, resp. o zpracování do SEA.

Návrh rozhodnutí o námítce:

Zpracovaná SEA byla provedena dle požadavku Krajského úřadu Středočeského kraje. Územně plánovací dokumentace supravenou verzí byla schválena pod č.j. 215213/2011/KUSK ze dne 5. 12. 2011. Změna č. 4 ÚPO vychází ze schválených ZÚR Středočeského kraje a ÚAP ORP Říčany, které zahrnují platný ÚPO se zástavbou v Nebřenicích bez jakýchkoliv podmínek. Intenzita a hluk z dopravy na komunikaci č. III/00320 byly vyhodnoceny jako únosné, bez potřeby opatření, takže byla zrušena i původně navrhovaná přeložka komunikace v Nebřenicích (původně obsažena v ÚP VÚC Pražský region).

Z výše uvedených důvodů zastupitelstvo obce Popovičky námítku v celém rozsahu zamítá.

Námítka č. 3:

Obec Křížkový Újezdec prostřednictvím místostarostky obce Věry Doležalové podala dne 30. 7. 2012 námítku proti návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky následujícího obsahu:

Obec Křížkový Újezdec uplatňuje námítky proti ÚP ve stejném znění podané dne 8. 8. 2011 k návrhu změny č. 4 ÚP Popovičky.

Znění námítky obce Křížkový Újezdec vydaných pod zn. 213/11 ze dne 8. 8. 2011 uvádí, že: „*Obec Křížkový Újezdec nemá námitek k navrženému způsobu a rozsahu využití území za podmínek uvedených v předložené dokumentaci, vyjma námitek, které uvedla ve svém stanovisku sděleném při společném jednání dne 14. 7. 2011 (a jež jsou konstatovány v protokole z uvedeného dne). Obec Křížkový Újezdec nemá námitek proti předpokládanému způsobu a řešení zásobování území pitnou vodou, tj. proti napojení na vodovodní řad ve shora uvedené trase, budou-li splněny kumulativně tyto podmínky, a to:*

- a) zpracování nového ověřovacího výpočtu spotřeby vody ve vztahu k bilančním možnostem systému Vodovodu Kamenicko, a to případně včetně hydrologicko-matematického modelu s přihlédnutím k aktuální spotřebě v poměru ke skutečnému počtu odběratelů a zohledňující spotřebu v tzv. špičkách.*
- b) zpracování návrhu opatření (zejména stavebně-technické povahy) pro zvýšení kapacity soustavy Vodovodu Kamenicko umožňující plánované zásobování předmětné lokality vč. předpokládaného zásobování obcí Popovičky a Chomutovice, pitnou vodou (bez negativních dopadů na garantovanou kapacitu obcí svazku Vodovod Kamenicko).*
- c) uzavření smlouvy mezi investorem a svazkem obcí Vodovodu Kamenicko, v níž budou podrobně specifikovány závazky investora k realizaci opatření (dle písm. b) shora) vč. s tím souvisejících podmínek,*
- d) uzavření smlouvy mezi investorem a obcí Křížkový Újezdec o připojení k hlavnímu vodovodnímu řadu v kat. úz. Křížkový Újezdec a o výstavbě a podmínkách výstavby vodovodního řadu od přípojného bodu na hranice katastrů Křížkový Újezdec a Chomutovice,*

a to vše zejména s ohledem na předpoklad investora, že po dobu cca 3 let budou zavlažována golfová hřiště (o rozloze cca 84.6 Ha) a trvale zásobováno cca 220 rodinných domů a cca 160 bytových jednotek ve viladomech na zastavitelném území o rozloze cca 25.09 Ha s poukazem na skutečnost, že předpokládané řešení zásobování území pitnou vodou nelze realizovat bez dořešení právních vztahů s obcí Křížkový Újezdec.

V při padě, že by schválení změny č. 4 územního plánu obce Popovičky mohlo mít za důsledek nevymahatelnost splnění shora uvedených podmínek a připojení se k vodovodu v předpokládaném přípojném místě v obci Křížkový Újezdec a/nebo vedení vodovodního řádu po předpokládané trase v kat. úz. Křížkový Újezdec až do předmětné lokality bez součinnosti s obcí Křížkový Újezdec a svazkem obcí Vodovodu Kamenicko (např. v souvislosti s řízením o vydání územního rozhodnutí), nesouhlasí obec s předpokládaným způsobem a řešením zásobování předmětného území pitnou vodou, tj. s napojením na vodovodní řad ve shora uvedené trase.“

Protokol ze společného jednání o návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky řeší zejména nutnost kontaktování obce Křížkový Újezdec s investorem ohledně kapacity vodovodu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Stavebně technická opatření na Vodovodu Kamenicko byla konzultována se správcem sítě jako realizovatelná.

Smluvní a majetkoprávní vztahy nemůže územní dokumentace řešit. Uvedené podmínky budou řešeny v dalším stupni územního a stavebního řízení.

Z výše uvedených důvodů zastupitelstvo obce Popovičky námitku v celém rozsahu zamítá.

Námitka č. 4

Zástupce veřejnosti, občanské sdružení KLIDNÉ BYDLENÍ, se sídlem Na Skalce 33, 251 01 Popovičky, s jednající předsedou sdružení, Ing. Janem Štípkem, podal dne 30. 7. 2011 námitku proti návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky následujícího obsahu:

„1. Splnění formálních požadavků na obsah územního plánu / změny ÚP

- Dle materiálů dostupných a zveřejněných na Obecním úřadu v Popovičkách Návrh změny č. 4 ÚPO Popovičky tyto formální požadavky nesplňuje. Textová část je zastoupena textem nazvaným Opatření obecné povahy, nikoliv textem a kapitolami požadovanými ve výše jmenované příloze. Změna územního plánu musí mít obsah s náležitostmi předepsanými pro územní plán platným stavebním zákonem a prováděcími předpisy platnými v době pořizování změny.

Odůvodnění v zásadě požadovaný obsah členění respektuje, avšak grafická část odůvodnění neobsahuje předepsaný koordinační výkres, oproti tomu grafický výstup zvaný hlavní výkres nemá náležitosti hlavního výkresu.

- Výkres zvaný Hlavní výkres obsahem spíše inklinuje k výkresu koordinačnímu a je směsicí informací o funkčním členění, dopravě, technickém vybavení i přírodě, což činí výkres málo čitelný a použitelný pro potřebu, pro kterou je hlavní výkres vydáván. Jednak obsahuje navíc dvojí vrstevnicový podklad, kde se vrstevnice navzájem neshodují, a které výkres činí málo přehledným, dále obsahuje navíc soutisk všech sítí technické infrastruktury členěný na současný stav a tři etapy – tyto informace jsou v daném měřítku a grafickém podání rovněž zcela nečitelné. Dále je graficky málo čitelný, srozumitelný a odlišitelný grafický podklad katastrální mapy a hranice funkčních ploch, a obsahuje

další atributy a informace, které hlavní výkres nemá obsahovat. Mezi ochranná pásma nepatří vzdálenost 50 m od okraje PUPFL. Plochy lesní umožňující lesní hospodářství nemohou být současně vedeny jako lesní plochy vymezované obvykle za tímto účelem a současně plochami ÚSES, které mají být vedeny jako plochy přírodní za účelem zajištění ochrany přírody a krajiny, nedovolující hospodaření lesní hmotou. Hlavní výkres nemá obsahovat členění dopravních ploch na komunikace dle silničního zákona, nemá obsahovat cyklistické stezky, apod. K tomu jsou určeny další doplňující výkresy pro jednotlivé profese technického a životního prostředí. Naopak má obsahovat jednoznačně vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a k nim stanovené regulativy. Obsahuje obvykle druh plochy veřejná prostranství, který zde chybí, není vymezen, přestože v Odůvodnění je uvedeno 8 těchto ploch.

- Hlavní výkres by měl obsahovat v legendě prvky závazné, a prvky mapového díla, měl by mít jednoznačně definovány čarou hranice jednotlivých funkčních ploch s rozdílným způsobem využití (dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.), ty by měly být členěny na stav (stabilizované plochy), plochy změn a územní rezervy. Pro zajištění jednoznačného právního stavu by plochy měly být nejen vybarveny určitou barvou či šrafy, ale označeny i písemnou značkou (obvykle dvě písmena, případně doplňující kód). Například plocha změny 4/9 je označena 5/3, přičemž legenda výkresu neobsahuje údaj, co tato čísla znamenají, je členěna na tři samostatné plochy 5/3 či tři lokality, obsahující v sobě i plochy dopravní infrastruktury, plochy veřejné zeleně, po obvodu vyznačenou hranici lokality, zastavitelného území obce a další hranici vyznačenou zelenou barvou (co je to za hranici rovněž v legendě chybí), avšak zejména zde chybí jakákoliv hranice konkrétní funkční plochy, ke které by se vztahoval funkční a prostorový regulativ. Ta je zřejmě nahrazena hranicí lokality. Hranice katastru by měla probíhat přesně po katastrální hranici, nikoliv mimo hraniční čáru. Lokality o stejném funkčním využití mají stanoveny odlišně náplň těchto funkčních ploch - regulativy.

- Obsah výkresu a jeho legenda by měla být v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., přestože předchozí územní plán pořízený před rokem 2006 měl pravděpodobně obsah i značení odlišné. Metodický pokyn MINIS vydaný Krajským úřadem Středočeského kraje sice není závazný, ale doporučený obsah jednotlivých výkresů je obvykle pořizovateli i zpracovateli územních plánů z důvodu jednotnosti, čitelnosti, srozumitelnosti a logiky výstupů akceptován, respektován a vyžadován. V daném případě tomu tak není.

Dokument by měl obsahovat ještě samostatný výkres, který by měl obsahovat pouze ty části funkčních ploch, ať již dříve stabilizovaných, nebo navrhovaných ke změně či jako územní rezerva, které jsou obsahem této změny číslo 4. V daném případě hlavního výkresu jsou sice změny č. 4 popsány s odkazem, které plochy se změna týká, ale v celku je obsah opět nečitelný, a nepřehledný. K tomu, aby bylo možno zjistit, co je změnou, by si musel uživatel označené plochy zvýraznit, ovšem s nejistotou, neboť funkční plochy nemají hranice jednoznačně stanoveny, a tak není například zřejmé, zda součástí změny Z4/9 je i komunikace a sítě až k místu napojení na infrastrukturu stávající.

- V daném případě změny č. 4 ÚPO Popovičky se jeví velmi potřebné dokument také vybavit samostatným výkresem pořadí změn v území (etapizace), který by měl být součástí návrhu územního plánu / změny, a tedy i závaznou součástí, a to i v případě, kdy to Zadání zhotoviteli neukládalo.

- Projektant využívá ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 3, odst. 4: „Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit. Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4

až 19", a navrhuje, respektive stanovuje novou funkční plochu s názvem plochy obytné a komerční. Definuje, že se „jedná o nízkopodlažní zástavbu (bytové domy), kde je přízemí zásadně vyhrazeno pro občanskou vybavenost všeho druhu, podnikatelské aktivity, administrativu a event. samosprávu území. Do území je volný přístup dopravy automobilové, hromadné, cyklistické a pěší. Součástí ploch jsou veřejná prostranství se zelení a parkoviště. Nové centrum má mít kompaktní charakter a má zajistit podmínky pro bydlení.“ Tato nově definovaná plocha nemá opodstatnění, nejedná se o zvlášť odůvodněný případ, jedná se o klasický typ plochy smíšené obytné – v centrech měst (někdy značené SC), kdy způsob využití parteru je dán regulativy funkčního a prostorového využití. Navíc umístění některých staveb občanského využití uvedeného pro typ dané plochy, jako například školství, vyžaduje samostatnou funkční plochu OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura, jinak není vymahatelné a reálné, jak takovou potřebu o potřebné kapacitě pro dané spádové území reálně zajistit a naplnit. Školství vedené pod tzv. komercí, komerční občanskou vybaveností, je zcela nereálné. Ani stavební zákon, ani prováděcí vyhlášky, neznačí navíc pojem komerce a její naplňování.

V území jsou situované „Významné krajinné prvky a další stabilizační části krajiny Popovičky, k.ú. Chomutovice, Popovičky“ (zpracovatel Zelený svět, J. Bratka a kol. 2010). V řešeném území jsou vymezeny významné krajinné celky, které se skládají jak z prvků ze zákona, tak i z parcel registrovaných. Jsou to VKP 56, VKP 66, VKP 80, VKP 81, VKP 92, VKP L1, VKP L2, VKP L3. Tyto prvky by měly být v typu plochy: plochy přírodní (NP), určených pro ochranu krajiny a přírody, nikoliv v plochách lesních (NL), které jsou stanoveny většinou jako plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci, pokud není regulativy k této ploše přísně upraveno jinak.

Po formální stránce je text Opatření obecné povahy změnou vydané vyhlášky k územnímu plánu vzniklému v roce 2002 v jiném právním prostředí, jehož platnost zanikne v roce 2015. Po právní stránce lze sice takto postupovat, avšak způsob provedení je zcela nepřehledný, v reálném prostředí stavebních úřadů málo praktický, neboť je jen doplňující či vylučující jednotlivé věty původní vyhlášky. Pokud takto bylo postupováno i v předchozích změnách 1 až 3, je orientace v závazných podmínkách (vyhlášce, OOP) již prakticky zcela nepřehledná.

2. Přípomínky k vlastnímu konkrétnímu řešení

- Golfové areály jsou oploceny nebo zajištěny označením zákazu vstupu, aby nedošlo ke zranění osob, poškození ploch, pohybu cizích osob a zvířete, a i pohyb oprávněných návštěvníků / uživatelů uvnitř má přísná pravidla, aby nedošlo ke zranění. Situování rozsáhlého golfového areálu obsahujícího i lesní pozemky a ÚSES bude znamenat oplocení a vyloučení rozsáhlého území z možnosti užívání veřejnosti, respektive obyvatel řešeného území i jeho širšího okolí pro individuální rekreaci a sport. Bezpodmínečně nutná každodenní údržba ploch golfového hřiště prováděná ve vegetačním období mechanizací bude v rozporu s účelem a posláním stávajících i navrhovaných prvků ÚSES, procházejících areálem, které nemohou a nesmí být oplocovány, zejména z důvodu potřeby, pro kterou jsou zakládány (migrace organismů, živočichů), a jsou či musí být navrhovány jak součást volné a chráněné krajiny a přírody. Změnou č. 4 není zachována a podporována prostupnost a zachování volné krajiny, což je z hlediska současných sledovaných jevů nutno hodnotit jako závadu, na kterou by měl upozorňovat i orgán ochrany přírody. Situování obytného území odloučeného prostorově od zakládaného sídla (plochy 5/3), a přístupových komunikací k nim uprostřed hracích ploch golfového areálu, je problematické nejen z tohoto důvodu odloučení a obklopení hřištěm, ale obecně z důvodů a principů urbanistických, ale i technických, a krajinných. Situování ploch 5/3, byť pozměněno proti předchozí verzi v územním plánu 2002, je stále poměrně necitlivé vůči terénnímu reliéfu, na severním

svahu terénní vyvýšeniny, cizí urbanizmu české krajiny. Nutno však konstatovat, že tuto, respektive obdobnou závadu nesl již předchozí územní plán z roku 2002 a jeho změnou č. 4 k nápravě nedochází.

Odůvodnění obsahuje sdělení, že „Všechny tyto aktivity jsou navrženy tak, že zůstává stávající prostupnost pro nemotorovou dopravu zachována. Volnočasový areál, plochy golfu ani Zámek Nebřenice s parkem nebudou oploceny, budou trvale veřejně přístupné, ve směru východ – západ bude územím procházet nově navržená cyklotrasa propojující cyklotrasu č. 0028 s cyklotrasou Popovičky – Kř. Újezdec - Kamenice.“ Turzení, že sportovní – rekreační areál a areál golfu nebudou oploceny, obsažený v odůvodnění ve vztahu k řešení požadavku zadání chránit prostupnost krajiny, je nereálný a proklamativní. V závazné části – v textu Opatření obecné povahy, se sice toto omezení objevuje („areál golfu nesmí být oplocen, místně mohou být pouze provedeny bezpečnostní zábrany, prostupnost krajiny pro živočichy i obyvatele musí být zachována“), avšak vlastník nebo provozovatel areálu rizika úrazu nechce nést a navíc: oplocení je stavba, nevyžadující stavební povolení, a v současném právním prostředí je odstranění této stavby na ochranu soukromého majetku a soukromých pozemků, pokud je realizovaná, prakticky nevyhnutelné (již dnes je na cestě vedoucí k zámku závora a tabule se zákazem vstupů).

Územní plán obsahuje založení nového prostorově samostatného sídla Nebřenice v místě (v krajině), kde je dnes soustředěno jen několik původních staveb bez většího komfortu technické vybavenosti. Pro situování nových sídel tzv. na zelené louce, což je prakticky i tento případ, by měla být respektována urbanistická pravidla, která v takovém území zajistí jejich bezchybné a komplexní užívání v maximálním komfortu vybavení veřejnou infrastrukturou dopravní, technickou, občanskou, v maximálně kvalitním krajinném prostředí, nehledě na urbanistickou ekonomii a ochranu všech hodnot životního prostředí a veřejného zdraví.

Územně plánovací dokumentací kraje jsou v současnosti Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR SK), které byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 na základě usnesení č. 4-20/2011/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 19. 12. 2011. ZÚR SK nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012. Dle § 187 odst. 3 stavebního zákona nahrazují ZÚR SK pořizené a schválené plány velkých územních celků, v tomto případě Územní plán velkého územního celku Pražský region (ÚP VÚC PR), schválený dne 18. 12. 2006 Zastupitelstvem Středočeského kraje.

Územní plán VÚC Pražského regionu obsahoval v místě osady Nebřenic přeložku komunikace III. třídy č. 00320 mimo zástavbu. Tato přeložka měla a má logiku při stanovení ploch s rozdílným způsobem využití daném platným územním plánem, kdy tato přeložka sloužící nejen cílové, ale i tranzitní dopravě všech druhů probíhá po okraji navržených zastavitelných ploch (zejména ploch umožňujících situování bydlení nebo vybavenosti s potřebou zajištění hygienických parametrů pro jejich užívání. Takové řešení je prozíravé, o to více, pokud mezi tuto komunikaci a zástavbu navrhuje pás zeleně oddělující prostorově obě funkční plochy, nebo pokud počítá v regulativech s eliminací veškerých negativních a rizikových vlivů automobilové dopravy vůči takovým plochám s rozdílným způsobem využití, které by mohly být těmito vlivy negativně ovlivněny (zejména plochy bydlení, školství, sportu, rekreace). Platný územní plán takové řešení víceméně umožňoval.

Změna územního plánu č. 4 však obsahuje řešení, kdy tato komunikace s tranzitní dopravou (byť obsahuje oboustranně pás zeleně), prochází prakticky středem (!) nově zakládaného drobného sídla převážně obytného území (kterému se může tato komunikace v návrhu logicky snadno vyhnout), což je zásadní urbanistickou závadou, a to i v případě, že by výhledové zátěže předpokládaly zatížení průjezdnou dopravou v řádu i jen několika tisíc vozidel obousměrně za 24 hodin v průměrném

pracovním dnu. V grafické části je určeno, že se podél této komunikace jedná o území obytné smíšené, v regulativech se stanovuje, že se jedná o hlavní využití trovalé bydlení v rodinných domech, ale i o školská zařízení na úrovni MŠ, ZŠ; to je z hlediska urbanistických zásad, rizik, veřejného zdraví, zcela nepřipustné, zejména když je návrhová rychlost nové přeložky komunikace v odůvodnění stanovena na 70 km/hod., ale i kdyby taková rychlost zde ve skutečnosti povolena nebyla, rovný úsek k této rychlosti bude řidiče svádět.

ZÚR SK oproti ÚP VÚC PR neobsahují předmětnou přeložku, což ovšem neznamená, že není třeba urbanistické, dopravní a hygienické zásady a pravidla při projektování celku zástavby respektovat. V odůvodnění je uvedeno, že „Změna č. 4 ÚPO zachovává původní návrh přeložky komunikace III/00320 (dle původního ÚP VÚC Praha), protože trasa této silnice je ve stávající zástavbě Nebřenic neodpovídajícího profilu a dopravně nebezpečná. Přeložená komunikace III/00320 bude sloužit zároveň dopravě všech okolních obcí využívající napojení na komunikaci II/101 Říčany – Jesenice, dálnici D1 a Pražský okruh – rychlostní komunikace R1.“ O to více je zarážející, že je vedena středem zástavby. Sice je uvedeno, že zástavba sídla bude napojena pouze dvěma přípojevacími body na tuto okolní zástavbu (okružní křižovatky), o to více ale bude komunikace působit jako prostorová bariéra uvnitř sídla a bude překonávána živelně i v místech k tomu neurčených, pokud zde nevzniknou podél ní protihlukové stěny, jak projektant předpokládá (!) v odůvodnění: („Přeložka je doplněna oboustrannou izolační zelení, která může být při nárůstu provozu využita pro osazení protihlukových stěn.“). Projektant navrhuje dle regulativu v zóně 12 – zóna dopravy kolem této komunikace v sídle situovat stěny nebo valy (!). V kombinaci s návrhovou rychlostí 70 km/hod. je toto řešení dopravního průtahu středem nově zakládaného sídla zcela nepřijatelné.

V odůvodnění je uvedeno, že „Je předpoklad, že záměr navržený v zájmovém území bude generovat 1.482 cest osobních vozidel, což je 2.965 jízd osobních vozidel v obou směrech za 24 hodin. Ve špičkové hodině, která se pohybuje až kolem 20 % denních intenzit pro rezidenty a 10 % denních intenzit pro ostatní funkce, lze očekávat 449 jízd osobních vozidel za hodinu v obou směrech. Předpokládá se rovněž, že záměr bude generovat 27 dodávkových a 7 lehkých nákladních automobilů za 24 hodin.“ Není upřesněno, o jaké zájmové území se přesně jedná, zda o zájmové území změny č. 4, či o zájmové území územního plánu Popoviček, a nejsou uvedeny hodnoty výsledné, tedy v součtu se stávajícími zátěžemi, nebo se zátěžemi po naplnění záměrů obsažených v územním plánu i jeho změně. Informace jsou záměrně neúplné nebo nejednoznačné? Není uvedeno, jak projektant k tomuto číslu dospěl. Jaké je současné zatížení, zda bylo provedeno aktuální sčítání (dle ve sčítání ŘSD z roku 2010 nebyl roční průměr denních intenzit za 24 hodin zjišťován a není v něm uveden), není v Odůvodnění nikde obsaženo, přestože se jedná o velmi významné vstupní údaje pro hlukovou i emisní zátěž. Je rovněž podezřelé, že nejsou uvedeny pohyby nákladních a těžkých nákladních vozidel a autobusů, které produkují vyšší zátěž prostředí než uvedené typy vozidel, přičemž v území jsou zdroje i cíle nákladové dopravy. Že by územím za 24 hodin projíždělo v součtu obou směrů jen 7 nákladních automobilů, a to jen lehkých, je těžko uvěřitelné, když náhodným průzkumem v současnosti (středa 18. 7. 2012) projelo územím Nebřenic za jednu hodinu nákladních vozidel a autobusů celkem 9. Dokument se vůbec nezmiňuje o zátěži komunikace III/00320 stavební dopravou v průběhu realizace celého investičního záměru.

Návrh připojení na komunikaci III. třídy, procházející středem sídla, jen ve dvou místech (okružních křižovatkách), je dopravně problematický při příjezdu od jihu, kdy vozidla směřující do jižních cípů sídla musí vykonat delší cestu, zatěžovat a projíždět zbytečně obytné území, kterým by vůbec jezdit nemusela.

V odůvodnění je uvedeno: „Vzhledem k předpokládané úrovni bydlení a rezidentů je nutné počítat s vysokým stupněm automobilové individuální dopravy (AID).“ To odpovídá skutečnosti. V Nebřenicích může jen v obytné zástavbě – navrženo 220 rodinných domů a 160 bytů v bytových domech (tj. cca až 800 bytových jednotek), nehledě na návštěvnost golfového areálu, hotelu a dalších aktivit, vznikat vysoký stupeň automobilismu, výše uvedený počet pohybů uvažuje jen s tím, že jeden byt (jedna rodina) opustí sídlo jen jednou (za prací, spojenou s nákupy a kulturou?). Ve skutečnosti to bude pohybů více, lze uvažovat s pohyby více členů rodiny svým vozidlem, případně i vícekrát denně, i pohybů dospělých dětí. V území bude situována zpočátku zejména ekonomicky aktivní a pravděpodobně i movitější skupina obyvatel. Je velmi pravděpodobné, že podklad pro výpočet hluku byl podhodnocen a neobsahoval výhledové zátěže generované z urbánního a dopravního vývoje celé oblasti.

V odůvodnění je uvedeno: „Vznik nových aktivit v obci nese určitá rizika hrozbou zvýšení hlučnosti a znečištění ovzduší. Zvýšená intenzita dopravy nebude však natolik významná, aby došlo k ovlivnění zdraví obyvatel a zvýšení hlukové i imisní zátěže.“ Nárůst intenzity dopravních pohybů oproti současnému stavu o cca téměř 3000 vozidel za 24 hodin je bagatelizován jako nárůst nevýznamný, aby došlo k ovlivnění zdraví obyvatel a zvýšení hlukové a imisní zátěže. Výpočty jsou možná k dispozici, nikoliv však v odůvodnění nebo v jiném dokumentu na Obecním úřadu.

Urbanistický koncept dopravy je navržen tak, že veškerá doprava do hotelu, golfového rezortu a kongresového centra, wellness centra i stavební dopravy v průběhu výstavby je vedena buďto přes obytné plochy stávající zástavby po stávající komunikaci, nebo (nepříliš pro orientaci přehledně) středem nově zakládaného obytného sídla (plochou obytnou a komerční s hlavním využitím bydlení s možným využitím přízemí obytných staveb pro komerční účely). Dále je nezbytně nutné řešit v této dokumentaci nejen provoz v obci Nebřenice, ale i změnu trasy komunikace III/00320 v obcích Popovičky a Chomutovice. Změna trasy musí zamezit zvýšení zátěže stávající zástavby hlukem a emisemi.

Urbanistické řešení předpokládá vznik osmi ploch veřejných prostranství. Žádné z těchto prostranství není však situováno v těžišti navrhovaného sídla jako významnější centrální prostor, kolem kterého by byla situována vybavenost sídla, možnost setkávání místního společenství, a který by tvořil i základ či výchozí bod prostorové kompozice a orientace. Takový centrální prostor je nebo měl by být základním nosným urbanistickým prvkem sídel.

V textu Opatření obecné povahy je předepsáno: „bytové domy a případná školská, sociální a zdravotnická zařízení budou s max. zastavěnou plochou 1 objektu 500 m²“. Proč je tento regulativ stanoven pro školská, sociální a zdravotní zařízení? Není to opodstatněné. Tato zařízení mnohdy vyžadují větší rozměry s ohledem na potřebu zajištění provozu (například přízemní pavilonové školy spojené s možností výuky a využívání zahrady, zařízení pro občany s omezenou schopností pohybu, apod.) a účín těchto staveb s potřebou větší zastavěné plochy lze řešit členěním objektu, zasazením do zeleně, zvětšením výměry okolního pozemku, apod. Výhodnější je mnohdy situování nižších jedno až dvoupodlažních budov, než soustředění půdorysů do většího množství pater, umožňující menší zastavěnou plochu.

Daleko závažnějším v sídle a krajíně se jeví stanovení výšky objektů. Regulativy povolují v ploše označené 4/3a, 4/3b výšku objektů až 21 m (!), byť formou věžových prvků na jednotlivých budovách. V praxi to ovšem může znamenat 6 až 7 nadzemních obytných podlaží zástavby, což je pro dané sídlo v krajíně zcela nežádoucí. I přípustěná výška 14,5 m je nadměrná, umožňuje 5 nadzemních podlaží. To se neslučuje s charakterem sídla, které by v krajíně mělo vzniknout. Mělo by se zde jednat o

venkovskou zástavbu, o venkovské sídlo, byť v příměstské krajině, nikoliv však o zástavbu městskou bytovou činžovní, která je zde navrhována. Navíc pro takovou výšku by předpokládaná protihluková stěna podél nové komunikace (přeložky) musela být značně vysoká a dokonce by nemusela ani splnit ochranu v požadovaných hygienických limitech. Měla by převažovat zástavba izolovanými rodinnými domy, s výjimkou náměstí či polouzavřeného veřejného prostoru / prostranství, v těžišti zástavby / v centru, pro situování nebytových funkcí, služeb, administrativy, apod.

V návrhu Opatření obecné povahy je stanoveno: „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.“ To ve skutečnosti například znamená, že tzv. dolesňování ploch nemá stanovenou dobu, do které má proběhnout, nebo že k realizaci golfového hřiště, retenčních nádrží a dolesňování by vůbec nemuselo dojít. Jediná podmínka pro tzv. dolesnění je ta, že zalesnění musí být provedeno nejpozději před uvedením golfového hřiště do provozu.

V návrhu Opatření obecné povahy je stanoveno: „Žádná z etap nesmí být zahájena, pokud není zabezpečen do území přívod pitné vody a kanalizace.“ Chybí zde zmínka, respektive podmínka o zajištění plynu nebo elektrické energie pro vytápění, které bude šetrné k životnímu prostředí. Každá etapa musí být (obecně vždy) zahájena až po zajištění podmiňujících dostatečně kapacitních sítí technické infrastruktury, případně v souběhu s těmito investicemi, které musejí být ale kolaudované a v provozu logicky před kolaudací prvé bytové stavby.

V Nebřenicích je navrženo 220 rodinných domů a 160 bytů v bytových domech (což by mohlo být také cca 700 až cca 800 bytových jednotek), tj. s předpokladem i více než 2000 obyvatel, případně v součtu se stávajícími obyvateli, hotel, a další různá nebytová zařízení, vyžadující likvidaci odpadních vod. Přitom návrh obsahuje údaj, že ČOV bude navržena na cílový stav 1200 EO s možností rozšíření na 1800 EO. Pro výpočet byly použity zatěžovací parametry 1206 EO, které jsou evidentně podhodnoceny, a není proveden průkaz, že v případě potřeby bude možno umístit na potoce ČOV i s větší kapacitou než 1800 EO, byť je množství kalkulováno z potřeby pitné vody, která stále s nárůstem cen klesá. Pro dodržení EO by muselo být Opatřením závazně stanoveno, kolik musí bytů maximálně obsahovat rodinný dům (obecně může mít až 3 byty), jakou kapacitu nesmí přesáhnout hotel, apod.

V textu Opatření obecné povahy je stanovena povinnost občanům Po dokončení výstavby plynovodní sítě bude platit povinnost napojit se na zemní plyn. Tuto povinnost nemůže Opatření obecné povahy po právní rovině občanu stanovit a ukládat / vymáhat.

V návrhu Opatření obecné povahy je stanoveno jako přípustné pro plochy 4/3a a 4/3b: „situování staveb nerušící služby a servisy, které svou kapacitou nezvyšují dopravní zátěž území ani nesnižují kvalitu prostředí“. Přičemž nikde není konkrétně stanoveno, co se rozumí pojmem nerušící služba a servis, a co je konkrétním snížením kvality prostředí. Obecně by v takové ploše pro bydlení mohl s ohledem na tuto definici být situován uprostřed i autoservis pro nákladní vozidla, kdy architektura budovy, kde by servis byl provozován, by byla tak vzhledná, že by nesnížila kvalitu prostředí.

Odůvodnění obsahuje podmínku na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území. OOP však neobsahuje regulativy k využití lesů za tímto účelem (pokud tyto regulativy již nebyly stanoveny

v předchozí vyhlášce k ÚPO). Funkce lesa je obvykle spojena s lesním hospodařením, tedy i s produkcí k těžbě, což je s výše uvedeným posláním lesa v rozporu.

V textu OOP je uvedeno: „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“. Náhrada přirozených biotopů je z hlediska ochrany přírody značně složitá a problematická, navíc je plnění podmíněčně odloženo až do územního řízení.

V textu odůvodnění je uvedeno: „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“. Již první část věty je v rozporu s větou následující, neboť zásahy do ploch vzrostlé vegetace vedených jako VKP jsou navrženy, tedy prvky chráněné přírodou respektovány nejsou, byť je třeba přiznat, že jsou navrženy i plošné náhrady. Významné krajinné prvky však jsou stanoveny orgánem ochrany přírody konkrétně hranicemi právě za účelem ochrany, aby byl zásah do nich vyloučen. Zásah znamená vždy nejen zásah do vzhledu krajiny, ale i do stávajících společenstev, biotopu, který vznikl a vyvíjel se dlouhou dobu, a nelze jednoduše nahradit novou umělou výsadbou nových sazenic dřevin. Je nutno podrobně zdůvodnit každý zásah, a hledat takové řešení, aby k zásahu nebylo nutno přistoupit.

V odůvodnění je uvedeno: „Čím je golfové hřiště větší, tím je větší pravděpodobnost zvýšení ekologické hodnoty území. Z intenzivně zemědělsky využívané půdy se vytvoří nové ekosystémy nově vytvořených lučních porostů (mimo herní prvky), nově vytvořených a obnovených rybníčků a křovinatých porostů. Snahou budoucích investorů je vytvořit ekologicky cennou a biologicky rozmanitou lokalitu.“ Ve skutečnosti bude založeno golfové hřiště se speciálními úpravami povrchu a vodního režimu (závlahy) i jednoúčelové vegetace (travin, nikoliv vegetace lučního společenství) průběžně sečené na celé ploše hřišť a v některých případech i chemicky ošetřované. Těžko by se zde mohla vyskytovat až na malé výjimky (tzv. biozóny) přirozená společenstva, nesečené luční a keřové přirozené porosty. Plochy budou navíc poměrně masívně a nepřetržitě navštěvovány.

V odůvodnění je uvedeno: „Odhad potřebných ploch pro zástavbu vychází z průzkumů investorů a developerů zájmu lidí o bydlení, kdy se zjistil objem zájmu i druh požadovaných obytných jednotek, o které je zájem vzhledem k finančním možnostem obyvatel ČR. V rámci změny č. 4 ÚPO je navrženo 160 bytových jednotek v bytových domech na 4 ha a 220 RD na ploše 22 ha. Území musí být připraveno na další tlak na obytnou výstavbu, nesmí však vzniknout monofunkční využití pouze pro obytnou zástavbu rodinnými domy. Soustředěná zástavba bytových domů nejen šetří krajinu a zemědělský půdní fond, ale může reálně fungovat jako nové centrum obce.“ V současnosti je tlak na výstavbu podstatně nižší, než tomu bylo před několika lety s ohledem na ekonomickou situaci obyvatel a na situaci na trhu s nemovitostmi, kde nabídka bytů převažuje nad poptávkou. Výše uvedené sdělení o zájmu investora, developerů a lidí o bydlení a výstavbu satelitního sídla již není aktuální, jak tomu bylo v roce 2002, kdy vznikl územní plán, či cca v roce 2008, kdy se začalo uvažovat s jeho změnou. Návrh změny by na tuto skutečnost měl reagovat, avšak není tomu tak.

Ve změně č. 4 je uvedeno (převzato z různých míst odůvodnění): „Plochy občanského vybavení a další plochy komerční jsou součástí ploch centra a mohou být umístěny v plochách obytné smíšené zástavby. Vzhledem k celkové ploše navrhovaného zastavitelného území zbývá přibližně 3,54 ha pro občanskou vybavenost, což se jeví jako dostatečná plocha pro doplnění základní občanské vybavenosti včetně školských a zdravotnických zařízení, správy území, sociálních služeb, společenských prostor, zařízení

pro sport atp. Komerční vybavenost je totiž navržena v přízemí obytných domů. Z výše uvedeného přehledu vyplývá, že změna č. 4 ÚP se nezabývá jen jednostranným zaměřením ploch na bydlení, ale je počítáno s potřebnými plochami pro občanskou vybavenost, sport, rekreaci, které by měly doplnit tyto chybějící funkce pro Popovičky a Chomutovice, ale i pro širší okolí. S tím je nutno vyjádřit zásadní nesouhlas. Například samostatné plochy pro občanskou vybavenost, která nemůže být součástí parteru obytných staveb, v navrhovaném sídle, respektive v návrhu změny č. 4 zcela chybí. Kde je obsažena a popsána plocha pro občanskou vybavenost o výměře 3,54 ha? A pro jaký druh občanského vybavení? Dle jakých potřeb a ukazatelů?

V textu závazných regulativů k plochám s rozdílným způsobem využití i v textu odůvodnění je dále uváděna (připouštěna) možnost situování staveb občanské vybavenosti: „V rámci změny č. 4 ÚP jsou navrženy plochy pro zdravotnictví, sociální péči a školství (na úrovni ZŠ a MŠ) hlavně v novém centru obce (plochy 4/3a, 4/3b), kde by bylo možné umístit i menší stavbu pro kulturu a samosprávu. Pro takováto zařízení jsou vyhrazeny přízemky bytových domů. Objekty nebo zařízení pro školství (MŠ), zdravotnictví a sociální péči jsou navrženy také v plochách smíšené obytné zástavby 4/2a, b, c, d včetně ubytování. Přibližně 3,54 ha je navrženo pro občanskou vybavenost, což se jeví jako dostatečná plocha pro doplnění základní občanské vybavenosti včetně školských a zdravotnických zařízení, správy území, sociálních služeb, společenských prostor, zařízení pro sport atp. Změna ÚPO řeší potřebné plochy pro občanskou vybavenost, sport a rekreaci, které by měly doplnit tyto chybějící funkce nejen v Popovičkách a Chomutovicích, ale i v širším okolí...“ Ve výkresu širších vztahů je oproti tomu šipkami znázorněno, že občanská vybavenost pro dané sídlo bude uspokojována v přilehlých okolních městech. V řešení občanské vybavenosti je návrh změny č. 4 zcela nedostatečný a nekonkrétní. Potřeby kapacit a umístění občanské vybavenosti pro sídla sice nejsou obecně stanoveny zákonným nařízením, při navrhování je však třeba respektovat a zvažovat jak jejich kapacity s ohledem na počet obyvatel, umístění v sídle s ohledem na vlastnosti pozemku a docházku, tak velikost potřebného pozemku i reálnost slučování s jinými funkcemi. Například plochy 4/3b a 4/2a umožňují umístění mateřské školy a základní školy, přičemž cca dvě třetiny sídla budou mít tato zařízení dostupná přes frekventovanou komunikaci, kde bude povolena rychlost 70 km/hod, bez návaznosti na přírodu, plochy pro sport, navíc dle regulativů v parteru obytných staveb, bez pozemků školních zahrad či hřišť. To je zcela nemyšlitelné.

Ústav územního rozvoje v současnosti publikuje a průběžně aktualizuje na svých webových stránkách Principy a pravidla územního plánování, obsahující urbanistické principy a ukazatele, a jakým způsobem by měla být stanovena kapacita a velikost pozemku pro občanskou vybavenost, i jaké by měl mít vlastnosti v území.

V odůvodnění chybí jasné a podložené konkrétní údaje a výpočty: počet obyvatel současný, výhledový, a to v celém správním území obce Popovičky i jednotlivě v částech, včetně Nebřenic, stávající kapacity všech druhů občanské vybavenosti, zejména základní, jak jsou zajištěny kapacitně i prostorově výměrami pozemků, jaké jsou současné deficity nebo rezervy, a návrh všech druhů občanské vybavenosti v čase etap a výhledu, tj. která vybavenost a o jaké kapacitě bude situována v navrhovaném sídle, za kterou vybaveností se bude dojíždět v případě, že nebude situována v docházkové vzdálenosti, a bude se dojíždět do okolních sídel / měst, zda v těchto městech je nebo bude dostatečná kapacita pro pokrytí kapacit z navrhovaného sídla. Například nové sídlo o cca 2000 obyvatelích (což odpovídá navrhovanému sídlu Nebřenice) by mělo mít mateřskou školu o kapacitě cca 3 až 4 oddělení (požadavek 40 míst na 1000 obyvatel), o 960 m² podlažní plochy (na 1 účelovou jednotku připadá 8,3 m² podlažní plochy) a 2800 m² volného pozemku (na 1 účelovou jednotku se

navrhuje 35 m² pozemku). Optimální je pěší docházková vzdálenost do 500 m, situování v klidové části sídla. Obdobně se počítá základní školství; tam, kde nevychází s ohledem na návrhový počet obyvatel sídla osmi či devítitřídní jednotka, se umísťují alespoň jednotky s nižším stupněm, opět tak, aby škola byla v blízkosti přírodních ploch, ploch či staveb pro sport, a docházka nebyla nutná přes frekventované komunikace. Obdobně je tomu při určování kapacit a umístění i s ostatními druhy občanské vybavenosti. Také nelze jen navrhovat plochy pro sport komerční, ale v obytné zástavbě uvažovat i s hřišti a sportovními plochami nekomerčními, pro veřejnost, případně je možno uvažovat k využití veřejností hřišť na školních pozemcích a školních tělocvičnách.

Bez realizace základního vybavení před realizací a kolaudací nových obytných ploch vzniká tlak na stávající občanskou vybavenost v okolí, pokud například by v Popovičkách nebo Chomutovicích taková vybavenost byla, a neměla rezervy, stav pro stávající obyvatele by se výrazně zhoršil, a situace by mohla být v čase i lokací kritická či neřešitelná.

Nelze předepisovat či spekulovat, že občanská vybavenost bude situována v plochách obytných a komerčních, pokud jen bude v těchto plochách umožněna, nikoliv předepsána o určité kapacitě a v určitém čase výstavby (etapě). V tomto případě, který vyplývá z textu i grafiky změny č. 4, by zřejmě žádná vybavenost zejména školská, sociální, případně zdravotní nevznikla. Developer ani investor nemá zájem na jejím situování, neboť nepřináší návratnost nákladů a zisk. Zabezpečení takového vybavení zůstává pak k tíži obce, nebo se ze sídla stává „noclehárna“, jak tomu je u množství sídel podél hranic Prahy, jehož obyvatelé v takových satelitech pouze přespávají. Tak se výrazně snižuje kvalita života a funkce sídla, byť by mělo plochy rekreace a sportu a další funkce (fitness) v hotelu. Pro občanské vybavení v sídle je třeba stanovit konkrétní plochy, pro tyto účely je stanoven druh plochy občanské vybavení (§ 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 odst. 1 písm. k, 3, stavebního zákona v platném znění). Takto stanovené plochy je třeba navíc uvést ve výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření, pokud obec nevládní vhodné pozemky, na kterých by mohla být vybavenost situována, nebo je nemůže směnít. Ani toto opatření změna neobsahuje.

Z pohledu základního občanského vybavení jsou jak výroková část, tak odůvodnění změny č. 4 územního plánu zcela nedostatečné a nedořešené.

Výčet veřejně prospěšných staveb a opatření neobsahuje přesný výčet konkrétních pozemků, aby k nim mohlo být uplatněno věcné břemeno k vyznačení předkupního práva v katastru nemovitostí.

Výše uvedené vážné nedostatky (například situování přeložky komunikace s tranzitním provozem do středu sídla převážné obytného území, neřešení kapacit a umístění základní občanské vybavenosti) mohou či měly by znamenat podstatnou úpravu návrhu změny číslo 4 územního plánu a její přepracování (§ 53 odst. 2, 3 stavebního zákona), spíše by však měly vést k úvaze, zda v současném prostředí odlišném od roku 2002 nezahájit pořizování nového územního plánu s odlišnou či upravenou územní urbanistickou koncepcí, s předpokládaným termínem schválení do roku 2015. Přehodnocení by bylo třeba zvážit i s ohledem na velmi významné záborů zemědělské půdy (nejvíce je dotčena orná půda), v návrhu změny navíc navýšené o dalších 38,13 ha. Kochraně ZPF je v současnosti přístupováno, a mělo by být přístupováno, podstatně zodpovědněji, než tomu bylo v roce 2002, kdy vznikala dosud platný územní plán.

Občanské sdružení je s ohledem na výše uvedené přesvědčeno, že v návrhu změny č. 4 se jedná o konkrétní zásahy do práva obyvatel na příznivé životní prostředí, a to ať již ve vlastním území změny č. 4, tak v ostatních částech správního území obce, a to zejména zvýšením zatížení komunikace

III/0032, novou zátěží nedostatečně dimenzované občanské vybavenosti, či snížení prostupnosti volné krajiny pro místní obyvatele – místní veřejnost, a naopak vyhrazení více než 60 ha pro úzký okruh uživatelů. Jedná se o zdravotní rizika – zvýšení hodnot hluku, prašnosti, znečištění ovzduší kolem komunikace, zásah do vlastnického práva – pokles ceny nemovitostí s ohledem na výše uvedené negativní vlivy, navíc zhoršené dlouhodobě po dobu výstavby, s tím spojená práva na soukromí a právo na příznivé životní prostředí, a to jak u stávajících nemovitostí, tak u navrhovaných ploch.

Občanské sdružení je s ohledem na výše uvedené přesvědčeno, že v návrhu změny č. 4 se jedná o konkrétní zásahy do práva obyvatel na příznivé životní prostředí, a to ať již ve vlastním území změny č. 4, tak v ostatních částech správního území obce, a to zejména zvýšením zatížení komunikace III/0032, novou zátěží nedostatečně dimenzované občanské vybavenosti, či snížení prostupnosti volné krajiny pro místní obyvatele – místní veřejnost, a naopak vyhrazení více než 60 ha pro úzký okruh uživatelů. Jedná se o zdravotní rizika – zvýšení hodnot hluku, prašnosti, znečištění ovzduší kolem komunikace, zásah do vlastnického práva – pokles ceny nemovitostí s ohledem na výše uvedené negativní vlivy, navíc zhoršené dlouhodobě po dobu výstavby, s tím spojená práva na soukromí a právo na příznivé životní prostředí, a to jak u stávajících nemovitostí, tak u navrhovaných ploch.“

Návrh rozhodnutí o námitkách:

Dokumentace nemá přílohy podle vyhlášky č. 500 / 2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, jako nový územní plán, protože jde o změnu územního plánu, která byla zpracována s členěním dokumentace a grafickým zpracováním podle platného územního plánu tak, aby dokumenty na sebe navazovaly.

„Měřítko, názvosloví a použití grafických značek odpovídají platnému územnímu plánu. Grafická část změny č. 4 je zpracována v odpovídajícím rozsahu území změny podle skladby platného územního plánu. Do hlavního výkresu je promítnuta změna etapizace územního plánu (min. 3 etapy), aby nedocházelo k neorganizované výstavbě bez potřebných návazností.“

Členění dokumentace je z důvodu jednotnosti, čitelnosti, srozumitelnosti a logiky výstupů zachováno stejné, jako v platném územním plánu.

Změna č. 4 ÚPO vychází ze základního podkladu tj. katastrální mapy v měřítku 1 : 5000. V tomto měřítku lze určité jevy, funkce a inženýrskou infrastrukturu vyjádřit s určitou přesností v rámci územní dokumentace, další upřesnění souvisí s navazující dokumentací dle stavebního zákona (DUR, DSP).

V návaznosti na členění platného ÚP a v návaznosti na platné vyhlášky k územnímu plánu tak je řešeno i označení lokalit, hranice lokalit, vyjádření etapizace, dopravní plochy, ÚSES atp.

Definice „ochranné pásmo lesa“ je opravena na „pásmo 50 m od okraje lesa“. Význam, využití a rozsah tohoto pásma se tím ve změně č. 4 ÚPO nemění (jedná se o lingvistickou úpravu názvu).

Hlavní výkres je zpracován v návaznosti na platnou územní dokumentaci a prvky inženýrských sítí, velikost a hranice lokalit, ÚSES atp. jsou přesněji definovány v dalších výkresech:

Z 4/3 Situace změn č. 4 ÚP

Z 4/4 Dopravní řešení

Z 4/5 Vyhodnocení záborů ZPF a LPF

Z 4/6 Územní systém ekologické stability

Z 4/7 Zásobování pitnou vodou

Z 4/8 Kanalizace a vodní plochy

Z 4/9 Elektrorozvody

Z 4/10 Telekomunikační rozvody

Z 4/11 Zásobování plynem

Z 4/12 Výkres parcelace a veřejně prospěšných staveb a opatření

Z 4/13 Výkres základního členění

Veřejně prospěšné stavby jsou přesně definovány a očíslovány např. ve výkresu Z 4/12. Veřejně prospěšné stavby a opatření včetně výčtu parcel ve výrokové části článku 14.

ÚSES byl zpracován na podkladu platného územního plánu, ÚAP ORP Říčany a byly vymezeny prvky ÚSES a VKP dle předaného schváleného podkladu MěÚ Říčany, odbor ŽP (Zelený Svět 2010 – Významné krajinné prvky a další stabilizační části krajiny).

V těchto podkladech je jasně definováno, jaká péče a jaký způsob údržby má být v prvcích ÚSES a VKP prováděn samozřejmě včetně lesů a hospodaření s lesní hmotou. To vše obsahuje výkres Z 4/6 Územní systém ekologické stability a výroková část čl. 12.

Návaznost označení lokalit a změn např. změna č. 5/3 a 4/9 je dána výkresem č. Z 4/3 Situace změn, dále ve výrokové části článkem 7 a v části Odůvodnění čl. 6.

Hranice katastru je ve změně č. 4 ÚPO zvýrazněna grafickou značkou vedle hranice katastru tak, aby hranice katastru byla zachována dle podkladu katastrální mapy a nebyla její přesnost (často uváděná v připomínce jako zásadní důležitý prvek) ničím narušena.

Změna č. 4 ÚPO obsahuje ve výkresu č. Z 4/13 Výkres základního členění území, kde jsou jasně vyznačeny plochy zastavěné, zastavitelné a nové plochy změn č. 4 ÚPO.

Součástí všech zastavěných, zastavitelných a nových ploch změny č. 4 ÚPO jsou v označených lokalitách plochy komunikací, inženýrských sítí a veřejných prostranství, protože tyto prvky jsou součástí funkce území. Místa napojení infrastruktury jsou dána etapizací a v důležitých směrech výrokovou částí čl. 5 (např. provedení kanalizace, ČOV, rozvodů pitné vody jako 1. podmínka pro jakoukoliv výstavbu v řešeném území).

Metodický pokyn MINIS se týká nových územních plánů vydaných dle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a z hlediska změny územního plánu vydaného před rokem 2006 nejenže není směrný (natož závazný či doporučující), ale vůbec tuto problematiku neřeší a je vlastně nepoužitelný pro případ změn ÚPSO nebo ÚPO dříve vydaných.

Pořadí změn – etapizace je stanoveno v Hlavním výkresu č. Z 4/2 v návaznosti na platný územní plán, kde byla dokumentace etapizace zpracována stejným způsobem. Tento způsob vyznačení je zvolen v rámci čitelnosti územního plánu i v předcházejících změnách č. 1, 2, 3 a návazně i pro změnu č. 4 ÚPO.

„Plochy obytné a komerční“ – jde o definici uznanou na úrovni ORP Říčany i na úrovni Krajského úřadu Středočeského kraje, jako možná definice funkce území z těchto důvodů (viz Odůvodnění viz část 4. Koncepce rozvoje území, kapitola 4.2. Koncepce rozvoje území, odstavec 4.2.4. Plochy dle způsobu využití a významu.)

Plochy obytné a komerční jsou určeny v novém centru obce nového způsobu využití. Jedná se o nízkopodlažní zástavbu (bytové domy), kde je přízemí zásadně vyhrazeno pro občanskou vybavenost všeho druhu, podnikatelské aktivity, administrativu a event. samosprávu území. Do území je volný přístup dopravy automobilové, hromadné, cyklistické a pěší. Součástí ploch jsou veřejná prostranství se zelení a parkoviště. Nové centrum má mít kompaktní charakter a má zajistit podmínky pro bydlení. Nelze v něm v žádném případě povolovat rekreační objekty, sportoviště nebo nerušící výrobu, služby a zemědělství jak je to stanoveno v § 4 Plochy bydlení nebo § 8 Plochy smíšené obytné. Z těchto důvodů bylo vymezení provedeno dle § 3 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“)

Plochy občanské vybavení (např. školství) se dle § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. zpravidla vymezují samostatně, lze je umístit i v plochách obytných smíšených. V „plochách obytných a komerčních“ je proto jako ve smíšených plochách navrženo také přípustné využití území pro školství.

Lesy jsou dle ust. § 3 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, významnými krajinnými prvky ze zákona. Tyto lesní plochy jsou evidovány jako registrované VKP vyhláškou vydanou Okresním úřadem Praha – východ pod č.j. 1427/ŽP/93.

Změna č. 4 ÚPO je zpracována dle platné legislativy, kterou nelze pouze z důvodu přehlednosti měnit.

Areál nebude oplocen nebo zajištěn označením zákazu vstupu. Naopak, součástí regulativů je podmínka, že plochy nebudou oploceny a budou trvale veřejně přístupné, tak jak je tomu i dosud – plochy jsou trvale veřejně přístupné. Takto to bylo požadováno orgány ochrany životního prostředí na úrovni ORP i na úrovni Kraje, a je to stanoveno ve výrokové části změny č. 4 ÚPO.

Závora slouží k zamezení vjezdu automobilů, pro cyklisty i pro pěší je volný přístup (o čemž svědčí i návštěva oponentů). Zvýšení prostupnosti je dáno např. i návrhem nové cyklotrasy Nebřenice – Křížkový Újezdec.

Dodržování prostupnosti krajiny a dodržování podmínek využití území dle územní dokumentace je dáno legislativou ČR, tudíž je právně a fakticky vymahatelné.

Pro situování sídla v Nebřenicích jsou respektována urbanistická pravidla – jako podmínka zahájení výstavby je uvedené vybavení veřejnou infrastrukturou

- dopravní – nová komunikace III. třídy a nové místní komunikace;
- technickou – nová ČOV, přivaděč vody + vodojem, zemní plyn, posílení kapacity el. energie a rozvodů, nové datové sítě;
- občanská vybavenost je navržena v několika plochách změny č. 4 ÚPO a její kapacita je uvažována nejen pro Nebřenice a správní území Popovičky a Chomutovice, ale i pro širší okolí obcí, kde tato vybavenost chybí;

- kvalitní krajinné prostředí a ochrana hodnot životního prostředí je plně zachováno (např. ÚSES, VKP, údržba krajiny), což je potvrzeno zpracováním a schválením dokumentace SEA ke změně č. 4 ÚPO,

celý systém koncentrované zástavby je v souladu s urbanistickou ekonomikou, protože navazuje na rozvojovou oblast Prahy, využívá vybudovaných inženýrských sítí a komunikací (napojení na Prahu) a např. šetří soustředěnou zástavbou zemědělský půdní fond na rozdíl od neuspořádaných lokalit rodinných domků bez občanské vybavenosti a sportovních ploch u obcí v příměstské oblasti Prahy (suburbání výstavba RD ve velkých neuspořádaných plochách – sídelní koše)

Územní plán VÚC Pražského regionu obsahoval dříve v Nebřenicích přeložku komunikace III. třídy č. 00320, ale v nově schválených Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, které byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012, již tato přeložka komunikace III. třídy není.

Na úrovni Kraje byla vyhodnocena stávající komunikace III. třídy jako dostatečná a podle platných ZÚR není nutný obchvat Nebřenic, přičemž ZÚR již počítaly s nárůstem dopravy dle platného územního plánu (tedy s golfem, hotelem, obytnou a občanskou vybaveností atd.). Z ÚAP ORP Říčany také nevyplývají žádné požadavky na řešení dopravy v Nebřenicích, Popovičkách a Chomutovicích.

Přehodnocení významu komunikace tř. III/00320 souvisí s převládajícími směry a intenzitami dopravy, které jsou orientovány směrem na dálnici (směr západ – východ), zatímco komunikace podél dálnice (směr sever – jih) jsou méně zatížené tranzitní dopravou a slouží hlavně jako příjezdové komunikace do sídelních lokalit.

Ve změně č. 4 ÚPO je tedy nová přeložka komunikace využita vlastně jako „hlavní obslužná“ komunikace celého území. Tím je také zabráněno efektu „opuštěného města, vesnice“, což se v mnoha případech obchvatů vesnic a menších měst již stalo.

Navrhovaná komunikace obsahuje dva kruhové objezdy, které zpomalují dopravu a neumožňují tak docílit uvedené rychlosti 70 km/hod. Kromě toho, uvedená rychlost je rychlost maximální a lze ji snadno omezit. Dalším opatřením mohou být zpomalovací prahy.

Výpočet intenzity dopravy vychází z podkladů ZÚR Středočeského kraje a ÚAP ORP Říčany, nelze vycházet z nahodilého hodinového pozorování.

Ve změně č. 4 ÚPO je uvažováno s 220 rodinnými domy a 1 bytovou jednotkou, jaké se v současné době běžně staví. Dohromady se 160 byty v bytových domech je to celkem 380 bytových jednotek, což je zásadní rozdíl proti úvaze uváděné v připomínce. Údaj 800 bytových jednotek změna č. 4 ÚPO neobsahuje.

Doprava je navržena přes nové centrum obce s občanskou vybaveností a golfovým klubem a dále k nejatraktivnějším místům (hotel, kongresové centrum, wellness centrum) po stávající komunikaci. Urbanisticky a dopravně je vhodné vést příjezd z nové komunikace III/00320 do centra občanské vybavenosti a nezatěžovat tak ostatní plochy bydlení. Hlavní trasy dopravy jsou vždy vedeny po okraji stávající zástavby, ne přes ní.

Územní plán neřeší (a nemá řešit) zátěž komunikace stavební dopravou v průběhu realizace. Tato opatření jsou součástí dalších stupňů projektové dokumentace v rámci územního a stavebního řízení.

Změna č. 4 ÚPO byla zpracována pro část k.ú. Chomutovice u Dobřejovic dle schváleného zadání, proto ani nelze řešit v této změně celé správní území obce.

V návrhu územního plánu jsou navržena dvě veřejná prostranství v těžišti navrhovaného sídla, spojená bulvárem.

Koncept veřejných prostranství a celého urbanistického řešení byl ověřen územní studií, která byla odsouhlasena a zaregistrována 19. 4. 2012.

Regulativ s max. zastavěnou plochou je uveden pro všechny objekty bez výjimky schválně, aby vznikající objekty neměly příliš velký objem a nevhodné měřítko vůči okolní zástavbě a krajině. Objekty lze spojovat chodbami pergolami, zastřešenými chodníky apod.

Základem výškového řešení je postupný nárůst výšek od přízemního RD s podkrovím až po polyfunkční bytové domy v centru. Nejedná se o vesnickou zástavbu, není možné a vhodné napodobovat zástavbu vesnice z 18. nebo 19. stol. Jedná se o návrh příměstského sídla (městyse), které je relativně samostatné, ale využívá výhod blízkosti hlavního města (kultura, občanská vybavenost, vysoké školství, specializované zdravotnictví atp.).

Výškové řešení bylo ověřeno územní studií.

Vhodnost výškového řešení byla prokázána zákresem do fotografií a schválena na úrovni obce s rozšířenou působností a Středočeského kraje (odbory životního prostředí a odbory regionálního rozvoje). Současně byla odsouhlasena dokumentace SEA.

Dolesňování má stanovenou dobu dostatečně právě proto, že bez něj není možné zahájit provoz golfového hřiště. Asi lze těžko uvažovat v tom smyslu, že by byly vloženy investice do golfového hřiště, které by pak nebylo provozováno, protože nebylo provedeno dolesnění. Zároveň je stanoveno, že výstavba golfového hřiště začne v 1. etapě.

Navrhovaná etapizace stanovuje dostatečné podmínky pro rozvoj území a byla konzultována a odsouhlasena na úrovni obce s rozšířenou působností a Středočeského kraje.

Podmínka zajištění plynu není nutná, protože šetrnost k životnímu prostředí je možné zajistit jinými zdroji energie – tepelná čerpadla, solární energie.

Součástí uvedené etapizace je podmínka zajištění potřebných inženýrských sítí před zahájením výstavby.

OOP může stanovit povinnost napojit se u všech sítí, aby nedocházelo ke zbytečnému vynakládání investičních prostředků a hlavně z důvodů ochrany životního prostředí a zdraví obyvatel.

V návaznosti na odpověď v prvním odstavci: návrh změny ÚP byl zpracován s členěním dokumentace a grafickým zpracováním podle platného územního plánu, ve kterém je také definován pojem nerušící služba a servis.

Lesy budou rekreačně více využívány, což je v souladu s platným územním plánem a vyhláškou k územnímu plánu č. 1/2002 obce Popovičky, kde jsou regulativy pro využití lesů určeny.

Náhrada přirozených biotopů bude detailně řešena v územním řízení.

Takto bylo odsouhlaseno s OŽP Říčany i KÚ OŽP, protože v měřítku územního plánu (1:5000) se detailní řešení nedá ani zobrazit, ani specifikovat tak, jak je potřebné, protože územní dokumentace řeší celkové plochy.

Zásahy do přírodních prvků byly orgány ochrany životního prostředí akceptovány za daných podmínek a to vždy za náhradu. Podmínky a postup jsou stanoveny v OOP a dále budou řešeny podrobnější dokumentací, ke které musí být vždy souhlas orgánů ochrany přírody.

V rámci golfového hřiště se budou vyskytovat přirozená společenstva, nesečené luční a keřové přirozené porosty – viz biotopy.

Část území zůstane přirozenými loukami. Budou doplněny přechodové zóny vegetace na okraje lesů a remízky.

Územní plán se zpracovává na 15 – 20 let dopředu proto, aby území bylo připravené na rozvoj a ne podle momentální ekonomické situace.

Územní plán nestanovuje, že se musí vše zastavět. Zároveň je ale možné při dlouhodobých změnách vývoje společnosti a ekonomiky kdykoliv provést změnu ÚPO a využití území upravit.

Občanská vybavenost může být součástí parteru navrhovaných staveb – viz návrh změny územního plánu, a je vyznačena v lokalitách. Dále jsou v území změny č. 4 ÚPO označeny smíšené zóny, kde je také možné umístit občanskou vybavenost. Není vhodné, aby územní dokumentace naprosto přesně určovala typ, velikost a umístění pozemků či staveb občanské vybavenosti, to by mohlo být naopak kontraproduktivní zbrzdění různých možností rozvoje.

Umístění mateřské školy a základní školy je umožněno regulativy na více lokalitách, protože v době zpracování návrhu územního plánu neexistovalo detailní řešení jednotlivých lokalit (v měřítku dokumentace pro ÚR) a byla tedy ponechána možnost umístění v různých lokalitách.

V dokumentaci je uvedený počet obyvatel současný i výhledový a to pouze pro Nebřenice, protože se jedná o změnu územního plánu pro část obce Nebřenice, nikoliv pro celé území obce (počet obyvatel ve zbylých částech obce se změnou územního plánu nemění).

Navrhovanému sídlu neodpovídá 2000 obyvatel, jak uvádí autor připomínky, ale max. 840 obyvatel (viz text návrhu změny ÚPO).

Počet obyvatel 2 000 osob vychází z nesprávného počtu bytových jednotek, který je v připomínce uváděn až 800 byt. jednotek, zatímco v územním plánu se počítá s cca 380 byt. jednotkami.

Směrná čísla pro občanskou vybavenost nelze aplikovat rigorózně na danou obec či sídlo, protože u menších sídel pod 1 000 obyvatel velmi často dochází ke slučování kapacit nebo potřeb občanského vybavení do jednoho místa podle lokálních podmínek a ekonomických možností obcí. Např. je obvyklé, že MŠ nebo ZŠ je jen v jedné z pěti až deseti obcí. Proto je také stanovena možnost v určitých lokalitách ve změně č. 4 ÚPO umístit ZŠ nebo MŠ, ale není stanovena povinnost a přesné místo k vybudování objektu.

To je řešeno navrhovanou etapizací. Zároveň s prvními byty se buduje i občanská vybavenost, protože se začíná stavět od centra, kde je umístěna občanská vybavenost.

Občanská vybavenost má určené jednoznačně místo v přízemí lokalit 4/3a, 4/3b. Další plochy je možné využít v obytných smíšených plochách 4/2a, 2b, 2c, 2d a 4/4.

Zároveň jsou navrženy i plochy pro sport a hromadnou rekreaci. Změna č. 4 ÚPO není návrhem pouze ploch pro bydlení (noclehárny).

Na úrovni územní dokumentace nelze přesně určovat umístění občanské vybavenosti a druh (viz výše), a není to stanoveno v platných právních předpisech jako striktní povinnost. V §6 vyhl. 501/2006 Sb., ani v § 2 odst. 1, písm. k bod 3 stavebního zákona je pouze definován pojem veřejné infrastruktury.

Není pravda, že žádná občanská vybavenost nepřináší návratnost nákladů a zisk. Neplatí již ani pro sociální a zdravotní vybavenost. V ÚP nelze předjímat chování developerů a investorů a dle toho navrhovat funkční plochy využití území.

Plochy pro občanskou vybavenost jsou v dokumentaci návrhu změny územního plánu stanoveny. V případě striktního dělení funkčních ploch na „obytné“ a „občanské vybavení“ je umožněn vznik monofunkčních ploch, což je z urbanistického hlediska dnes považováno za nevhodné.

Ve výčtu veřejně prospěšných staveb a opatření jsou uvedené všechny pozemky; pozemky jsou uvedeny také pro plochy ÚSES a VKP.

K ochraně ZPF je přistupováno zodpovědně, proto je navržená výstavba soustředěná na co nejmenší plochu, v některých částech s vyšší podlažností.

Z výše uvedených důvodů zastupitelstvo obce Popovičky s námitkou nesouhlasí.

Námitka č. 5

Pan Bc. Jan Prokopius podal dne 30. 7. 2012 námitku proti návrhu změny č. 4 ÚPO Popovičky následujícího obsahu:

„Jako vlastník pozemku parc.č. KN 413/1 v k.ú. Chomutovice u Dobřejovic podávám následující námitku. Nesouhlasím s umístěním přeložky silnice III/320 na parcele č. 416/1 v k.ú. Chomutovice, a to ani v případě požadavku na veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvolastnění a uplatnění předkupního práva (§§ 170 a 101 stavebního zákona).

Toto nesouhlasné stanovisko zdůvodňují hrozbou úbytků půdy a velkého snížení zemědělské výroby v hospodářské základně a skutečností, že v sousedství je pro účel plochy přeložky silnice vyčleněna p.č. 413/20 (orná půda) o výměře 2643 m² a v případě potřeby pro větší plochu silnice lze využít p.č. 413/19 (orná půda) o výměře 19817m².

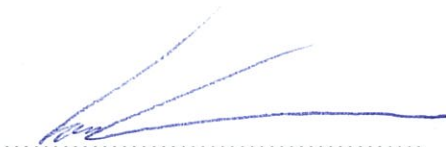
Návrh rozhodnutí o námitce:

Přeložka komunikace III/00320 není umístěna na parcele 413/1, je navržena v této části na parcelách 413/10 a 413/19.

Z výše uvedených důvodů **zastupitelstvo obce Popovičky s námitkou nesouhlasí.**

POUČENÍ:

Proti změně č. 4 územního plánu obce Popovičky vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).




Ing. Marek Kubr
místostarosta obce Popovičky



Ing. Jaroslav Richter
starosta obce Popovičky



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY č. 4 ÚPO Popovičky	
Správní orgán, který změnu vydal:	Zastupitelstvo obce Popovičky
Číslo jednací:	usnesení č.126
Datum vydání:	4. 12. 2012
Nabytí účinnosti:	20. 12. 2012
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Čestmíra Štastná, vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje, Městský úřad v Říčaněch  podpis a razítko

