


OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

kterou se vydává

Změna č. 4 ÚPO 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 Šťastná vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje, Městský úřad v Říčanech  podpis a razítko



OBEC POPOVIČKY

Č.j.126.....

V Popovičkách dne 28. 11. 2012

Změna č. 4 územního plánu obce Popovičky

Zastupitelstvo obce Popovičky, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.), a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

v y d á v á

tuto **změnu č. 4 územního plánu obce Popovičky**, schváleného usnesením zastupitelstva obce Popovičky ze dne 11. 6. 2002, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Popovičky č. 3/2002, která nabyla účinnosti dne 27. 6. 2002.

ČLÁNEK 2 Rozsah platnosti

- odst. 2 se upravuje druhá věta: Tato vyhláška může být změněna opatřením obecné povahy podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

ČLÁNEK 3 Závazné části

- doplňuje se odstavec: Platnými částmi územního plánu obce Popovičky jsou také pro jižní část k.ú. Chomutovice u Dobřejovic v oblasti změny č. 4:
 - vymezení území změny č. 4, uvedené ve výkresu Z 4/3
 - funkční využití území uvedené v grafické části č. Z 4/2 – Hlavní výkres
 - územní systém ekologické stability včetně VKP, uvedený ve výkresu Z 4/6
 - koncepce dopravy, uvedená v grafické části ve výkresu Z 4/4
 - koncepce technického vybavení, uvedená v grafické části ve výkresech Z 4/7, Z 4/8, Z 4/9, Z 4/10, Z 4/11
 - veřejně prospěšné stavby a plochy uvedené v grafické části ve výkresu č. Z 4/12
 - základní členění území uvedené v grafické části ve výkresu Z 4/13

ČLÁNEK 4 Vymezení pojmů

- v odstavci 1.1 se upravuje a doplňuje:
 - označení a) se mění na a/1)
 - doplňuje se a/2) plochy obytné čisté
a/3) plochy obytné a komerční
- v odstavci 1.2 se ruší:
 - písmeno k) včetně celého textu
- v odstavci 1.2 se doplňuje:
 - u písmene n) „a pole“
- v odstavci 1.3 se doplňuje:
 - nově písmeno x) cyklotrasy
- doplňuje se v druzích využití za poslední řádku v odstavci pro nové plochy:
 - Pro změny č. 4 ÚPO Popovičky je stanoveno využití takto:
 - Hlavní využití
 - Přípustné využití
 - Nepřípustné využití
 - Pravidla pro uspořádání území

ČLÁNEK 5 Koncepte rozvoje

- pod nadpis se nově doplňuje:
 - V grafické části je koncepce vyjádřena ve výkresu č. Z 4/2 Hlavní výkres.
- nově se doplňují body 3) a 4):
 - 3) Koncepce urbanistického řešení Nebřenic a jižní části katastru se mění a upravuje dle přeložky komunikace III/00328 a nových nároků na zástavbu příměstského regionu hl. m. Prahy. Nově zastavitelné plochy budou navazovat na stávající zástavbu. Zástavba se dělí na obytnou a komerční plochu centra a nové smíšené obytné plochy. U obou je navrženo využití pro občanskou zástavbu a využití objektů ve formě obchodů, služeb, servisů, administrativy, ale i pro školství, zdravotnictví, kulturu, sociální péči a samosprávu. Pro lepší využití ploch a z hlediska nároků na kvantitu zástavby je zástavba v centru navržena vícepodlažní.

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

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

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

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

- 4) Ve změně č. 4 je upravena etapizace výstavby lokalit, aby nedocházelo k nevhodnému roztržitému budování části lokalit nebo jednotlivých objektů. Součástí každé etapy jsou všechny komunikace, inženýrské sítě, úpravy ploch zeleně a veřejného prostranství.
- Každá následující etapa může být započata až po dokončení využití minimálně 60 % veškeré plochy předchozí etapy.
 - Výjimku z tohoto pravidla tvoří golfové hřiště včetně retenčních nádrží a dolesňování ploch. Vše bude zahájeno s 1. etapou, ale vzhledem k náročnosti a složitosti úprav není stanoveno ukončení vůči zahájení dalších etap.
 - Žádná z etap **nesmí být zahájena**, pokud není zabezpečen do území přívod pitné vody a kanalizace.
 - Žádná z etap nesmí být dána do užívání, pokud nebude v provozu potřebná kapacita ČOV.
 - Vyznačené meliorované plochy (viz výkr. č. Z 4/5 musí být v dokumentaci pro územní řízení ploch a staveb řešeny tak, aby byla zachována jejich funkčnost příp. vyloučen jejich negativní vliv na okolí.

ČLÁNEK 6 Členění území

- nově se doplňuje pod nadpis:
 - V grafické části je vyjádřeno nové členění ve výkresu č. Z 4/2 – Hlavní výkres.
- v odstavci 4. **Nebřenice** – lokality se mění původní členění území místo původních ploch 4/2, 4/3, 4/4 takto:
 - 4/2a, 4/2b Plochy obytné smíšené „Nebřenice – střed“
 - 4/2c, 4/2d Plochy obytné smíšené „Nebřenice –jih“
 - 4/3a, 4/3b Plochy obytné a komerční „Nové centrum“
 - 4/4 Plochy obytné smíšené „Nebřenice – sever“
- v odstavci 5. **Areál golfu** – lokality se mění původní členění území místo původních lokalit 5/2, 5/3, 5/4 takto:
 - 5/2a Plocha pro rekreaci a sport – Wellnes centrum
 - 5/2b Plocha vybavení pro golf – občerstvení
 - 5/2c Plochy technického vybavení golfu
 - 5/2d Plochy pro rekreaci a sport – golfová škola
 - 5/3 Plochy obytné čisté „Na Petrových vrchách“
 - 5/4 Zvláštní území pro rekreaci a sport - golf

ČLÁNEK 7 Zásady funkční a prostorové regulace

ZÓNA 4 – NEBŘENICE

- text pod nadpisem se nahrazuje:
 - Zóna zahrnuje plochy obytné čisté a plochy obytné a komerční zastavitelného území a plochy obytné smíšené zastavěného území.
- text pod nadpisem se doplňuje o odstavec:
 - Zásady funkční a prostorové regulace (prostorového uspořádání) jsou vyjádřeny v grafické části ve výkresech č. Z 4/2 – Hlavní výkres a č. Z 4/6 – Územní systém ekologické stability.

4/1 Stávající zastavěné území Nebřenice

Regulativy (změna č. Z 4/1)

- poslední odrážka v odstavci se mění a zároveň doplňuje:
 - ze stávajících zahrad je možné oddělení nových pozemků pouze tehdy, pokud každá původní i nová parcela bude mít plochu minimálně 700 m²; přitom je možné využít sloučení s pozemkem vedlejších zón zastavitelného území;
 - pro novou výstavbu na nově oddělených pozemcích na okraji zóny platí regulativy jako v zóně 4/2a, 4/2b a 4/3a.
- nově se doplňuje:

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

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

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

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Pravidla pro uspořádání území:

- zástavba izolovanými RD nebo ve formě hnízdivé event. řadové zástavbě (max. 5 RD v řadě)
- minimální plocha pozemku soliterního RD je 800 m², pro dvojdomy 600 m², řadového RD 400 m²
- bytové domy a případná školská, sociální a zdravotnická zařízení s max. zastavěnou plochou 1 objektu 500 m²
- pro všechny stavby platí tyto regulativy:
 - max. výška zástavby v nejvyšším bodě je na hranici území s volnou krajinou 9,5 m, uvnitř 12,5 m
 - tvar střech šikmý se sklonem 25° - 45°, povolují se i částečně ploché střechy pro zastřešení menších ploch (např. terasy, verandy, zimní zahrady)
 - max. zastavitelnost pozemku nadzemními objekty je 30 % pozemku, u řadové zástavby do 40 % pozemku
 - minimální vzdálenost od komunikace je 5 m, minimální vzdálenost stavby od hranice pozemku s volnou krajinou je 5 m
 - pro architektonické řešení objektů se stanovují tyto podmínky:
 - a) nebudou používána agresivní barevná řešení na fasádách objektů
 - b) budou preferovány přírodní a klasické materiály na fasády objektů (kámen, dřevo, omítky)
 - c) na vnější povrch objektů nebudou používány nevhodné materiály (typu plastů, předrezavělých plechů, lesklých kovových fasád atp.)

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

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

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- administrativní prostory v přízemích objektů
- veřejná parkoviště
- vedení tras inženýrských sítí

- veřejná maloplošná a liniová zeleň
- nerušící služby a servisy, které svou kapacitou nezvyšují dopravní zátěž území ani nesnižují kvalitu prostředí
- rehabilitační a fitness zařízení v přízemích objektů

Nepřípustné využití:

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

Pravidla pro uspořádání území:

- obytná zástavba 4/3a, 4/3b
 - zástavbu členit do objektů o max. zastavěné ploše 650 m², spojovanou zastřešenými koridory event. pasážemi
- maximální výška objektů:
 - lokalita 4/3a
 - stupňovitý nárůst zástavby od ploch pro golf (5/5) směrem severovýchodním po cca 1/3 šířky území od 11,5 m přes 14,5 m až 16,0 m
 - v centru lokality a u golfového klubu je možná výška architektonicky dominantních objektů 21 m pouze formou věžových prvků na jednotlivých budovách
 - lokalita 4/3b
 - stupňovitý nárůst zástavby, pozemky ve styku s volnou krajinou max. výšky 9,5 m, směrem do centra (jihozápadní směr) nárůst na 11 m a 12,5 m, v jihozápadní části nejvyšší objekty do výšky 14,5 m
- maximální zastavěné území včetně zpevněných veřejných ploch, komunikací, parkovišť a vodních ploch je 65 %
- tvar střech šikmý, mansardový, event. segmentový s částí ploch střech rovných, i tvarově náročný, povolují se i ploché střechy.
- minimální vzdálenost od pojižděných komunikací je 3 m, minimální vzdálenost stavby od hranice pozemku s volnou krajinou je 5 m
- pro rodinné domy na lokalitě 4/3a platí samostatné regulativy:
 - na hranici zástavby s volnou krajinou povoleny pouze solitérní domy, řadové domy a dvojdomy povoleny uvnitř území
 - minimální velikost parcel je 1 000 m², minimální velikost pro dvojdomy je 600 m² a pro řadové domy 300 m²
 - maximální výška zástavby je 9,5m ve styku s volnou krajinou, uvnitř území 12,5 m (resp. 14,5m). Měřeno v nejvyšším bodě.
 - tvar střech šikmý se sklonem 25° - 45°, povolují se částečně i ploché střechy pro zastřešení teras, verand, zimních zahrad
 - maximální zastavěnost pozemku je 30 %, u řadové zástavby 40%
 - minimální vzdálenost od komunikace je 5 m, minimální vzdálenost stavby od hranice pozemku s volnou krajinou je 5 m
- pro rodinné domy na severní a východní hranici lokality 4/3b platí samostatné regulativy:
 - na hranici zástavby s volnou krajinou povoleny pouze solitérní domy, řadové domy a dvojdomy povoleny uvnitř území

- minimální velikost parcel je 1 000 m², minimální velikost pro dvojdomy je 600 m² a pro řadové domy 300 m²
- maximální výška zástavby je 9,5m ve styku s volnou krajinou, uvnitř zóny pak 12,5m. Měřeno v nejvyšším bodě.
- tvar střech šikmý se sklonem 25° - 45°, povolují se částečně i ploché střechy pro zastřešení teras, verand, zimních zahrad
- maximální zastavěnost pozemku je 30 %, u řadové zástavby 40%
- minimální vzdálenost od komunikace je 5 m, minimální vzdálenost stavby od hranice pozemku s volnou krajinou je 5 m
- pro architektonické řešení objektů se stanovují tyto podmínky:
 - a) nebudou používány agresivní barevná řešení na fasádách objektů
 - b) budou preferovány přírodní a klasické materiály na fasády objektů (kámen, dřevo, omítky)
 - c) na vnější povrch objektů nebudou používány nevhodné materiály (typu plastů, předrezavělých plechů, lesklých kovových fasád atp.)

4/4 Plochy obytné smíšené „Nebřenice – sever“

- rozsah plochy: 1,48 ha *(změna Z 4/4)*

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Pravidla pro uspořádání území:

- zástavba soliterními RD na minimální ploše 1 000 m²
- zástavba jinými než obytnými objekty max. 400 m² zastavěné plochy, povoluje se členění do více objektů
- tvar střechy šikmý se sklonem 25 – 45°, povolují se i částečně ploché střechy pro zastřešení menších ploch (např. terasy, verandy, zimní zahrady)
- max. výška zástavby je 9,5 m

- maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty je 30 % pro RD
- maximální zastavěnost včetně zpevněných ploch pro ostatní výše jmenované druhy využití je 60 % včetně parkovišť na vlastním pozemku
- pro architektonické řešení objektů se stanovují tyto podmínky:
 - a) nebudou používány agresivní barevná řešení na fasádách objektů
 - b) budou preferovány přírodní a klasické materiály na fasády objektů (kámen, dřevo, omítky)
 - c) na vnější povrch objektů nebudou používány nevhodné materiály (typu plastů, předrezavělých plechů, lesklých kovových fasád atp.)

V zóně Z 4 – Nebřenice se bez náhrady ruší odstavce 4/2 Obytná zástavba Nebřenic, 4/3 Občanská vybavenost – Nebřenice, 4/4 Území hromadné rekreace Nebřenice – sever.

ZÓNA 5 – AREÁL GOLFU

- ruší se text pod nadpisem zóny

5/1 Zámek Nebřenice (změna Z 4/7)

- doplňuje se v části hlavního využití:
 - využití zámku a okolních staveb pro hotel se sportovními a rekreačními aktivitami
 - využití pro kulturu celého areálu nebo části
 - konferenční centrum
- doplňuje se v části přípustného využití:
 - využití zámku a okolních staveb nebo jejich části pro sociální zařízení
 - podzemní parkování
 - obchody a služby spojené s hlavní funkcí zrekonstruovaného areálu
- nově se doplňují lokality navazující na provoz golfu (změna Z 4/8):

5/2a Plocha pro rekreaci a sport 0,52 ha
Welnes centrum

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Pravidla pro uspořádání území:

- max. výška nad terénem v jeho nejnižším bodě 12,5 m
- je možné z důvodu parkování udělat podzemní prostory jako druhý suterén nebo ji rozšířit do plochy mezi touto plochou a zámek Nebřenice
- maximální plocha zastavění 60 % území
- tvar střech šikmý sedlový – valbový, polovalbový se spádem 25 – 45°, uvnitř areálu (ve dvoře) mohou být i ploché střechy pro zastřešení menších ploch, ale jejich výška musí být pod úrovní šikmých střech po obvodě zástavby
- zástavba musí mít odpovídající charakter sousední památkově chráněné zástavbě, hmotové a materiálové řešení, nesmí nevhodně konkurovat nebo vytvářet nevhodné sousedství památkově chráněné zástavbě
- zástavba musí být doplněna veřejnou zelení a alejemi podél komunikací
- pro architektonické řešení objektů se stanovují tyto podmínky:
 - a) nebudou používána agresivní barevná řešení na fasádách objektů
 - b) budou preferovány přírodní a klasické materiály na fasády objektů (kámen, dřevo, omítky)
 - c) na vnější povrch objektů nebudou používány nevhodné materiály (typu plastů, předrezavělých plechů, lesklých kovových fasád atp.)

5/2b Plocha vybavení pro golf - občerstvení

0,15 ha

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Pravidla pro uspořádání území:

- objekt občerstvení může mít zastavěnou plochu maximálně jako původní zástavba
- výška zástavby je 1 podlaží a využité podkroví, max. 11,0 m
- tvar střechy musí být sedlový, krytina z klasických materiálů
- pro stavbu budou použity klasické materiály
- zástavba musí mít odpovídající charakter sousední památkově chráněné zástavbě, hmotové a materiálové řešení, nesmí nevhodně konkurovat nebo vytvářet nevhodné sousedství památkově chráněné zástavbě
- pro architektonické řešení objektů se stanovují tyto podmínky:

- a) nebudou používány agresivní barevná řešení na fasádách objektů
- b) budou preferovány přírodní a klasické materiály na fasády objektů (kámen, dřevo, omítky)
- c) na vnější povrch objektů nebudou používány nevhodné materiály (typu plastů, předrezavělých plechů, lesklých kovových fasád atp.)

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

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Pravidla pro uspořádání území:

- výška zástavby max. 8 m ve hřebeni střechy
- maximální plocha zastavění včetně zpevněných ploch 60 %
- střechy šikmé, používat maximálně klasické materiály
- zástavba musí mít odpovídající charakter sousední památkově chráněné zástavbě, hmotové a materiálové řešení, nesmí nevhodně konkurovat nebo vytvářet nevhodné sousedství památkově chráněné zástavbě
- pro architektonické řešení objektů se stanovují tyto podmínky:
 - a) nebudou používána agresivní barevná řešení na fasádách objektů
 - b) budou preferovány přírodní a klasické materiály na fasády objektů (kámen, dřevo, omítky)
 - c) na vnější povrch objektů nebudou používány nevhodné materiály (typu plastů, předrezavělých plechů, lesklých kovových fasád atp.)

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

Hlavní využití:

- golfová škola

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Pravidla pro uspořádání území:

- výška zástavby 1 podlaží a využití podkroví, max. výška 9,5 m ve hřebeni
- tvar střech sedlový, valbový, polovalbový, se sklonem 25 – 45°
- maximální zastavění území včetně zpevněných ploch 65 %
- zástavu dělit do menších objektů o max. zastavěné ploše 500 m², případně spojených jednopodlažními koridory
- tvar střechy šikmý, krytina skládaná
- pro architektonické řešení objektů se stanovují tyto podmínky:
 - a) nebudou používána agresivní barevná řešení na fasádách objektů
 - b) budou preferovány přírodní a klasické materiály na fasády objektů (kámen, dřevo, omítky)
 - c) na vnější povrch objektů nebudou používány nevhodné materiály (typu plastů, předrezavělých plechů, lesklých kovových fasád atp.)

- nově se doplňuje (*změna Z 4/9*):

5/3 Plochy obytné čisté „Na Petrových vrchách“ 6,24 ha

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Pravidla pro uspořádání území:

- maximální zastavěná plocha pozemku nadzemními stavbami je 30 %
- maximální výška zástavby je 9,5 m ve hřebeni
- tvar střech šikmý se sklonem 25 – 45°, povolují se i částečně ploché střechy pro zastřešení menších ploch (např. terasy, verandy, zimní zahrady)
- minimální velikost pozemku 1 200 m²
- zástavba musí mít odpovídající charakter sousední památkově chráněné zástavbě, hmotové a materiálové řešení, nesmí nevhodně konkurovat nebo vytvářet nevhodné sousedství památkově chráněné zástavbě
- zástavba musí být konzultována a schválena Národním památkovým ústavem, územním odborným pracovištěm Středních Čech

- pro architektonické řešení objektů se stanovují tyto podmínky:
 - a) nebudou používána agresivní barevná řešení na fasádách objektů
 - b) budou preferovány přírodní a klasické materiály na fasády objektů (kámen, dřevo, omítky)
 - c) na vnější povrch objektů nebudou používány nevhodné materiály (typu plastů, předrezavělých plechů, lesklých kovových fasád atp.)

5/5 Golfové hřiště

61,5 ha

- doplňuje se pod nadpis:
původní plochy golfu se rozšiřují o plochy
 - 5/5a - část plochy ze zemědělské zóny Z 11 (změna Z 4/11)
 - 5/5b, c - část plochy ze zemědělské zóny Z 20 (změna Z 4/12)
 - 5/5d - nová plocha cvičného odpaliště (změna Z 4/12)
 - 5/4 - plocha golfu místo rekreační zástavby (změna Z 4/10)
 Celkově se rozšiřují plochy golfu o 26,9 ha.
- ruší se v odstavci přípustné využití:
 - vedení tras inženýrských sítí a komunikací místního významu
 - nové retenční a okrasné vodní nádrže
- nově se doplňují do využití pozemky podmíněně přípustného využití:
 - parkování osobních automobilů na ploše 5/5d – cvičné odpaliště
 - součástí golfového areálu jsou nové plochy vysazených lesů, označené jako VKP L 1, VKP L 2, VKP L 3, VKP L 4, VKP L 5, VKP L 6
 - v území je vhodné doplnit retenční nádrž, obnovit stávající nádrže nebo je rozšířit z důvodu zvýšení retenčních schopností území
 - vodovodní řady pro čerpání závlahových vod
 - systém odvodnění golfového hřiště
 - vedení tras inženýrských sítí a komunikací
- nově se doplňují podmínky pro podmínečně přípustné využití území:
 - Terénní úpravy, nové komunikace a vedení sítí jsou podmíněně přípustné, pokud nedojde ke škodlivému zásahu do VKP ze zákona nebo registrovaných VKP
 - areál golfu nesmí být oplocen, místně mohou být pouze provedeny bezpečnostní zábrany, prostupnost krajiny pro živočichy i obyvatele musí být zachována
 - vodní plochy (stávající i nově budované) a vodní toky s vazbou na Chomutovický potok, s výjimkou dvou akumulčních nádrží (jedné u ČOV a druhé na pozemku 419/7), nebudou součástí zavlažovacího systému golfu a budou důsledně zajištěny před negativními vlivy z okolních ploch
 - vodní plochy mimo určené retenční nádrže musí být obnovovány a udržovány tak, aby nedošlo k ohrožení živočichů na nich vázaných a musí být zajištěny vhodným způsobem před vlivy využití okolních ploch
 - jakékoliv úpravy a způsob využití musí být konzultovány s dotčeným orgánem ochrany přírody
 - na území golfového hřiště budou založeny „náhradní biotopy“ – přírodní či přírodě blízká stanoviště (mozaika porostů, křovin, remízů, alejí, luk atp.) jako kompenzace za redukci původních biotopů v přibližně stejné ploše jako původní; podmínka bude řešena v územním řízení

- náhradní biotopy budou propojeny tak, aby navazovaly na stávající biotopy nebo mezi sebou navzájem (zachování kontinuity území pro přesun živočichů); podmínka bude řešena v územním řízení
- v územním řízení stanoví dotčený orgán případně rozsah potřebného biomonitoringu
- zásahy do lesních porostů (PUPFL) budou kompenzovány náhradním zalesněním orné půdy a vytvořením nových lesních pozemků (ve smyslu zákona – zalesnění, prohlášení za les, změna využití území, vklad do katastru nemovitostí)
- zalesnění musí být provedeno nejpozději před uvedením golfového hřiště do provozu
- zásahy do prvků ÚSES, výsadba lesů a veškeré zeleně bude provedeno na základě projektové dokumentace zpracované autorizovanou osobou a musí být před začátkem realizace odsouhlasena orgánem ochrany přírody a krajiny ORP Říčany
- odvodnění golfového hřiště bude řešeno v maximální míře přirozenou konfigurací terénu, případně bude minimalizován počet vyústních objektů z odvodnění golfového areálu do koryta vodního toku a uložení odvodňovacích potrubí do prostoru údolních niv tak, aby nedošlo ke škodlivému zásahu do VKP
- nová hlavní retenční nádrž na pozemku p.č. 419/7 bude provedena jako zakrytá, aplikace chemických a jiných látek (hnojiv atd.) v prostoru golfového areálu nebude negativně ovlivňovat VKP ze zákona a prvky ÚSES
- hlavní retenční nádrž je podmíněně přípustná, musí splňovat podmínky obecné i zvláštní ochrany dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

V zóně Z 5 Areál golfu se bez náhrady ruší části 5/2 Zázemí provozu golfu, 5/3 Území hromadné rekreace – západ, 5/4 Území hromadné rekreace – jih.

ZÓNA 6 – ÚZEMÍ LUK A LESŮ

- ruší se v odstavci přípustné využití:
 - vedení tras inženýrských sítí a komunikací místního významu
- nově se doplňují do využití pozemky podmíněně přípustného využití (změna Z 4/14):
 - retenční nádrž dešťových vod a vyčištěných vod pro závlahy golfu
 - vodovodní řady pro čerpání závlahových vod
 - systém odvodnění golfového hřiště
 - obnova bývalého rybníku na Chomutovickém potoce
 - vedení tras inženýrských sítí a komunikací
- nově se doplňují podmínky pro podmíněně přípustné využití území:
 - vodní plochy (stávající i nově budované) a vodní toky s vazbou na Chomutovický potok, s výjimkou dvou akumulčních nádrží (jedné u ČOV a druhé na pozemku 419/7), nebudou součástí zavlažovacího systému golfu a budou důsledně zajištěny před negativními vlivy z okolních ploch
 - terénní úpravy, nové komunikace a vedení inženýrských sítí jsou podmíněně přípustné za podmínky, že nedojde ke škodlivému zásahu do VKP ze zákona nebo registrovaných VKP
 - zásahy do lesních porostů (PUPFL) budou kompenzovány náhradním zalesněním orné půdy a vytvořením nových lesních pozemků (ve smyslu zákona – zalesnění, prohlášení za les, změna využití území, vklad do katastru nemovitostí)

- zalesnění musí být provedeno nejpozději před uvedením golfového hřiště do provozu
- obnova rybníku severně od ČOV je podmíněna nepoškozením údolní nivy Chomutovického potoka – VKP ze zákona
- retenční nádrž umístěná u ČOV v prostoru LBC 8 bude vybudována jako krytá
- zásahy do prvků ÚSES, výsadba lesů a veškeré zeleně bude provedeno na základě projektové dokumentace zpracované autorizovanou osobou a musí být před začátkem realizace odsouhlasena orgánem ochrany přírody a krajiny ORP Říčany
- odvodnění golfového hřiště bude řešeno v maximální míře přirozenou konfigurací terénu, případně bude minimalizován počet výústních objektů z odvodnění golfového areálu do koryta vodního toku a uložení odvodňovacích potrubí do prostoru údolních niv tak, aby nedošlo k nevhodnému zásahu do VKP
- aplikace chemických a jiných látek (hnojiv atd.) v prostoru golfového areálu nebude negativně ovlivňovat VKP ze zákona a prvky ÚSES

ZÓNA 12 – ZÓNA DOPRAVY

- nově se doplňuje do využití území (*změna Z 4/13*):
 - součástí liniové a izolační zeleně mohou být protihluková opatření v ochranném pásmu přeložené komunikace (stěny, valy, aj.)
 - zpevněné i nezpevněné komunikace mohou být využity jako cyklotrasy
 - na přeložce komunikace III/00320 mohou být umístěny zastávky hromadné dopravy

PLOCHY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

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

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

- součástí veřejných prostranství mohou být parkovací plochy pro návštěvníky území
- veřejná prostranství musí být navržena vždy komplexně (doprava, pěší cesty, zeleň střední a vysoká, mobiliář, event. dětské hřiště atp.)

- součástí ploch veřejných prostranství musí být veřejné osvětlení, likvidace dešťových vod a veřejný rozhlas
- podíl ploch zeleně a zpevněných ploch

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

ČLÁNEK 8 Rozvoj obytné výstavby

- ruší se poslední dva odstavce a nahrazují se:

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

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

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

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

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

golfu jako zástavba soliterními rodinnými domy s většími parcelami – „Na Petrových vrchách“.

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

ČLÁNEK 10 Rozvoj rekreace a sportu

- nově se doplňuje za stávající text:

OBLAST NEBŘENICE:

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

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

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

ČLÁNEK 11

- název článku se upravuje a zároveň doplňuje:
Uspořádání a limity technického a občanského vybavení
- pod nadpis se doplňuje:

Zásady zásobování pitnou vodou pro oblast změny č. 4 Nebřenice jsou vyjádřeny v grafické části ve výkresu č. Z 4/7 – Zásobování pitnou vodou.

- v oddílu Zásobování pitnou vodou se ruší předposlední odstavec a zároveň se doplňuje:

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU pro území změny č. 4

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

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

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

Přívaděč pro Nebřenice bude napojen na vodovodní řad v obci Křížkový Újezdec za vodojemem Mandava. Přívaděč bude ukončen v novém vodojemu (800 m³) na okraji obce. Pro posílení tlaku v potrubí bude na trase provedena tlaková stanice umístěná v šachtě na trase vodovodu. Za vodojemem bude napojena rozvodná síť pro jednotlivé lokality zástavby a využití území. Pomocí rozvodných řadů budou zásobována jednotlivá odběrná místa. Rozvodná síť bude budována postupně podle jednotlivých etap výstavby.

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

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

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

ZÁVLAHOVÁ VODA pro golfové hřiště

Pro závlahu golfového hřiště bude použita voda z následujících zdrojů:

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

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

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

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

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

1. Stávající rybník pod zámeckým parkem (pozemek č. 455). Rybník bude odbahněn, vyčištěn a obnovena hráz. Výpustní a napouštěcí objekty budou upraveny tak, aby odpovídaly požadavkům na manipulaci s vodou v retenci.

2. Stávající rybník pod severním koncem zámeckého parku (pozemek č. 417/5). V současné době je zanesený, výústní objekt silně poškozen. Při obnově rybníku bude nutno provést odbahnění a prohloubení. Nově budou provedeny výpustní a napouštěcí objekty tak, aby odpovídaly požadavkům na manipulaci s vodou v retenci.
 3. Těsně pod rybníkem na pozemku 417/5 se nachází stávající rybníček (pozemek č. 417/6). Tento rybníček je v poměrně dobrém stavu. Rybníček bude prohlouben a odbahněn. Opraví se hráz a provede se rekonstrukce výpustních a napouštěcích objektů.
 4. Na pozemku č. 417/1 bude obnoven rybník, který nebude sloužit jako retenční nádrž závlahových vod golfu.
 5. V pramenním úseku Chomutovického potoka se nacházejí ještě dva malé rybníčky. Rybníček na pozemku 427/4 se nachází v lese. Rybníček nebude využíván v zachycování a retenci dešťových vod. Bude provedena pouze jeho základní údržba.
 6. Rybníček na pozemku 432/2 je napájen občasnou vodotečí a krátkou pramenní částí Chomutovického potoka. Rybníček bude vyčištěn a prohlouben.
 7. Za vyústěním odpadních vod z ČOV bude na břehu pod čistírnou vybudována akumulární nádrž s čerpací stanicí (pozemek č. 417/1). Z akumulární nádrže budou přečerpávány nadlimitní průtoky z Chomutovického potoka do hlavní akumulární nádrže na pozemku č. 419/7.
- Stávající a obnovené nádrže nebudou využívány jako retenční závlahových vod (viz bod 1, 2, 3, 4, 5, 6). Jako retenční nádrže pro závlahové vody golfu budou využívány nově vybudované nádrže na pozemku p.č. 417/1 a 419/7 (viz bod 7).
 - Manipulační pásmo kolem všech nádrží se stanovuje šířky minimálně 6 m.

Podmínky pro vybudování závlahového systému

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

Odkanalizování území a čištění odpadních vod

- pod nadpis se doplňuje:

Zásady odkanalizování a čištění odpadních vod pro změnu č. 4 – Nebřenice jsou vyjádřeny ve výkresu č. Z 4/8 Kanalizace a vodní plochy.

- v oddílu Odkanalizování území a čištění odpadních vod se doplňuje za poslední odstavec:

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

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

Je navržena gravitační síť splaškové kanalizace pro celé řešené území.

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

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

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

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

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

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

Parametry vypouštěné vody

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

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

Podmínky pro stavbu a provoz ČOV

- K žádosti o územní rozhodnutí bude doloženo hydrologické měření průtoků na profilu pod plánovanou ČOV. Hydrotechnický posudek (v závislosti na množství srážek) stanoví množství vody odváděné z území korytem Chomutovického potoka v tomto místě.

- Součástí navrhované ČOV bude trvalý a průběžný monitoring toku (průtoku, kvality) a určení profilu toku pro toto zařízení – vše bude součástí dokumentace pro územní rozhodnutí. Měrný profil bude vybudován v 1. etapě budování ČOV.
- Pro realizaci záměru bude zajištěno, že průtok nebude v žádném případě menší než hodnoty stanovené hydrotechnickým posudkem. V žádném případě nesmí nastat snížení průtoků v potoce v suchém období oproti současnosti.
- Kanalizační síť a potřebná kapacita ČOV musí být provedena v předstihu nebo nejpozději současně s novou zástavbou dle etapy výstavby.

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

Dešťová kanalizace

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

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

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

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

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

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

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

Zásobování el. energií

- pod nadpis se doplňuje:

Zásady zásobování el. energií pro oblast změny č. 4 – Nebřenice jsou vyjádřeny v grafické části ve výkresu č. Z 4/9 Elektrorozvody.

- v oddílu Zásobování el. energií se doplňuje za poslední odstavec:

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

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

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

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

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

- Distribuční transformační stanice

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

- Kabelová vedení 22 kV

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

- Kabelová vedení 1 kV

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

Telekomunikační síť

- pod nadpis se doplňuje:

Zásady řešení telekomunikačních a datových sítí pro oblast změny č. 4 – Nebřenice jsou vyjádřeny v grafické části ve výkresu č. Z 4/10 Telekomunikační rozvody.

- stávající text prvního odstavce se ruší a nahrazuje se:

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

Rozšíření sítě bude provedeno kabelovým optickým vedením přes 14 účastnických rozvaděčů ÚR. Počítá se s rozvodem telefonů, datových rozvodů, digitální televize,

internetu. Datová síť má být provedena s dostatečnou výhledovou kapacitou např. pro zabezpečovací a kamerový systém, EPS, detekce úniku plynu atp.

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

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

Zásobování zemním plynem

- pod nadpis se doplňuje:

Zásady řešení zásobování zemním plynem pro oblast změny č. 4 – Nebřenice jsou vyjádřeny v grafické části ve výkresu č. Z 4/11 Zásobování zemním plynem.

- v oddílu Zásobování zemním plynem v 1. odstavci se ruší druhá věta a nahrazuje se:

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

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

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

Doprava

- pod nadpis se doplňuje:

Zásady řešení dopravy pro oblast změny č. 4 – Nebřenice jsou vyjádřeny v grafické části ve výkresu č. Z 4/4 Dopravní řešení.

- v oddílu Doprava se ruší druhý odstavec, druhá věta a zároveň se doplňuje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Typ 3 (Prostor místní komunikace – 8 m)

Šířkové uspořádání: 2,0 m pás zeleně
3,5 m sdílený prostor pro chodce a vozidla
2,5 m pás zeleně

Použití: Komunikace je navržena v 11 obytných zónách. Slouží jako sdílený prostor s dopravněpobytovou funkcí.

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

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

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

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

- nově se doplňuje oddíl:

Nakládání s odpady

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

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

Odvoz nebezpečného odpadu bude zajišťován smluvně.

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

Občanské vybavení - Nebřenice

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

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

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

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

ČLÁNEK 12

Ochrana památek, přírody a krajiny

- nově se doplňuje za poslední odstavec ve článku:

V rámci změny č. 4 UPO Popovičky se doplňuje a zpřesňuje vymezení systému ÚSES a VKP.

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 u Dobřejovic; 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 přečerpávací nádrže ČOV bude svedena jak vyčištěná voda z ČOV, tak i dešťová voda. Nádrž v areálu ČOV budou rovněž součástí zavlažovacího systému golfu. V závislosti na plnění nádrží a spotřebě pro závlahu bude přebytek vod vypouštěn regulovaným odtokem do Chomutovického potoka, vždy však bude zachován minimální průtok v Chomutovickém potoce, tzn. že v případě malého průtoku na Chomutovickém potoce budou přednostně vyčištěné vody pouštěny do potoka, i když nebude dostatek vody pro závlahu.

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 u Dobřejovic; 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 u Dobřejovic; 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

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 společenstvy. V řešeném území zleva přibírá větev koridoru LBK 36a, a propojuje biocentra LBC 8 a LBC 9. Kromě rybníčků nemá vodní tok vlastní parcelní číslo, je součástí zemědělských pozemků a ostatních ploch. Potok je ve správě Povodí Vltavy. 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.

Významné krajinné prvky

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

Významné krajinné prvky

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

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

k.ú. Chomutovice - ekorajón 8

VKP 56 (60) Dobřejovický potok v Chomutovicích

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

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

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

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

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

VKP 66 - polní cesta s doprovodným porostem

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

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

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 krajino tvorná, biologická, stabilizační, klimatická; význam má přírodní biotop tužebníkových lad a ovsíkových až psárkových luk, refugium lovné zvěře, zachovalý krajinný ráz.

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

VKP 81 Nebřenické údolí

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

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

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

VKP 92 Petrova alej

VKP evidovaný, určený k registraci - alej ovocných stromů

Parcelní vymezení: jiné – 472

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

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

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

VKP L1 Na Petrových vrchách

VKP ze zákona (lesní pozemky)

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

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

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

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

VKP L2 Nebřenický háj

VKP ze zákona (lesní pozemky)

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

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

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

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

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

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

Náhradní výsadby

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

Zábor PUPFL

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

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

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

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

Umíst'ování technických staveb a zařízení na území ÚSES, VKP a zemědělského půdního fondu

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

ČLÁNEK 13 **Limity využití území**

- v bodě 7) se ruší text a nahrazuje se:
Ochranné pásmo vodních toků a nádrží 6 m od břehové čáry (možnost průjezdu při rekonstrukci a údržbě vodního toku nebo nádrže).
- v bodě 8) se doplňuje:
Podzemní vedení VN 22 kV – 1 m na každou stranu krajního kabelu.
- v bodě 11) se ruší text a nahrazuje se:
Ochranné pásmo ČOV – 20 m od oplocení, ochranné pásmo bude upřesněno ve vodoprávním řízení.
- doplňuje se nově:
19) Ochranné pásmo vodojemu – 20 m od vnějšího líce konstrukce pokud nebude ve vodoprávních řízení upřesněno jinak.

ČLÁNEK 14 **Veřejně prospěšné stavby**

- text pod nadpisem se nahrazuje nově:
Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro k.ú. Chomutovice u Dobřejovic je graficky vyjádřeno v grafické části ve výkresu č. Z 4/12 Veřejně prospěšné stavby.

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

PLOCHY A KORIDORY SMOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ (DLE § 170 STAVEBNÍHO ZÁKONA Veřejná a dopravní infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k body 1. a 2. a výběr dle § 170 Stavebního zákona) pro účely vyvlastnění

DOPRAVA

WD 2 Přeložka silnice III/00320
Chomutovice – Nebřenice –
Radimovice

WD 3 Spojovací komunikace

do centra Nebřenic

- WD 4 Místní komunikace Nebřenice jih
- WD 5 Místní komunikace Nebřenice západ
- WD 6 Místní komunikace Nebřenice střed
- WD 7 Místní komunikace k Zámku Nebřenice
- WD 8 Cyklistická trasa navrhovaná
Chomutovice – Nebřenice – Křížkový Újezdec
- WD 9 Místní komunikace Nebřenice – Předboř
- WD 10 Místní komunikace Nebřenice východ

TECHNICKÉ KORIDORY

- WT 1 Hlavní obslužné koridory
V Nebřenicích
- WT 2 Hlavní obslužný koridor
pro Zámek Nebřenice
a okolní zástavbu
- WT 3 Vedlejší obslužné koridory
v Nebřenicích
- WT 4 Vedlejší obslužné koridory
pro Zámek Nebřenice
- WT 5 Koridor pro ČOV
- WT 6 Hlavní napojovací koridor
Nebřenice - Chomutovice

KANALIZACE

- WK 1 ČOV Nebřenice
- WK 2 Kanalizační přivaděč a vodovodní
přípojka k ČOV

PITNÁ VODA

- WV 6 Přivaděč pitné vody a vodojem

ZEMNÍ PLYN

WP 1 Přivaděč zemního plynu

ELEKTRICKÁ ENERGIE

WE 17 Posílení hlavního přívodu el. energie

WE 18 Trafostanice TS 1
Trafostanice TS 2
Trafostanice TS 3
Trafostanice TS 4
Trafostanice TS 5
Trafostanice TS 6
Trafostanice TS 7
Trafostanice TS 8
Trafostanice TS 9

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

OPATŘENÍ KE ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ

W 10 Zvýšení objemu stávajících
vodních nádrží

W 11 Obnova historicky evidované
vodní nádrže

W 12 Akumulační nádrž

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

VKP L1/1,2,3,4 Lesní plochy nové

VKP L2 Lesní plochy nové

VKP L3 Lesní plochy nové

VKP L4 Lesní plochy nové

VKP L5 Lesní plochy nové

VKP L6 Lesní plochy nové

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

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

VP 1	Veřejné prostranství Nebřenice – jih	439/1, 470/1, 413/2, 413/6
VP 2	Veřejné prostranství Nebřenice	413/2
VP 3	Veřejné prostranství Nebřenice	413/2, 413/8
VP 4	Veřejné prostranství Nebřenice	[PS1]413/19
VP 5	Veřejné prostranství Nebřenice	413/2
VP 6	Veřejné prostranství Nebřenice	413/2
VP 7	Veřejné prostranství Nebřenice	413/2
VP 8	Veřejné prostranství Nebřenice	457/1
VP 9	Veřejná zeleň u Zámku Nebřenice	457/1, 472, 419/1, 457/2, 44, 46, 457/12, 457/9, 457/10, 426/1, 42

**ČLÁNEK 15
Uložení dokumentace**

- ruší se text v bodu 2 a v bodu 3 a nahrazuje se nově:
 - 2) Stavebním úřadu Městského úřadu Říčany
 - 3) Odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Říčany
- nově se doplňuje za článek 15 článek 16 a 17

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

Podmínkou pro rozhodování v území je územní studie na lokalitě:

- 4/2a Plochy obytné smíšené „Nebřenice – střed“
- 4/2b Plochy obytné smíšené „Nebřenice – střed“
- 4/2c Plochy obytné smíšené „Nebřenice – jih“
- 4/2d Plochy obytné smíšené „Nebřenice – jih“
- 4/3a Plochy obytné a komerční „Nové centrum“
- 4/3b Plochy obytné a komerční „Nové centrum“

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

ČLÁNEK 17

Údaje o počtu listů změny č. 4 UPO a počtu výkresů

		FA 4
Textová část - Opatření obecné povahy		34
- Odůvodnění		155
Grafická část	měřítko	
Z4/1 Situace širších vztahů	1 : 25 000	12
Z4/2 Hlavní výkres – funkční využití území	1 : 5 000	8
Z4/3 Situace změn č. 4 ÚP	1 : 5 000	8
Z4/4 Dopravní řešení	1 : 5 000	8
Z4/5 Vyhodnocení záborů ZPF a LPF	1 : 5 000	8
Z4/6 Územní systém ekologické stability	1 : 5 000	8
Z4/7 Zásobování pitnou vodou	1 : 5 000	8
Z4/8 Kanalizace a vodní toky	1 : 5 000	8
Z4/9 Elektrorozvody	1 : 5 000	8
Z4/10 Telekomunikační rozvody	1 : 5 000	8
Z4/11 Zásobování plynem	1 : 5 000	8
Z4/12 Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000	8
Z4/13 Výkres základního členění	1 : 5 000	8

Zpracovatel změny č. 4 UPO POPOVIČKY:

C.H.S. Praha s.r.o.
Osadní 12/311
170 00 Praha 7

vedoucí projektant, urbanismus	:	ing. arch. Jaroslav Sixta
koordinace, urbanismus	:	ing. arch. Eva Sommerová
územní systém ekologické stability, ZPF a PUPFL	:	ing. Milena Morávková
technická infrastruktura	:	
doprava	:	ing. Alois Palička
vodní hospodářství	:	ing. Jaroslava Víznerová
elektrozvody a telekomunikace	:	ing. Petr Vencel
zemní plyn	:	ing. Ladislav Laštovka
grafika	:	David Skořepa

TOTO OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY OBSAHUJE I SEŠIT S ODŮVODNĚNÍM, KTERÝ JE NEDÍLNOU SOUČÁSTÍ TOHOTO OPATŘENÍ.