



Z A D Á N Í

změny č. 2

územního plánu

POPOVIČKY

zpracovaný podle § 109 odst. 4 a § 111 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a § 9 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a přílohy č. 6 této vyhlášky

okres Praha-východ; kraj Středočeský

konečné znění

červen 2026

(schváleno usnesením č. 348 Zastupitelstva obce Popovičky ze dne 25. června 2026)

Vydává pořizovatel:

Obecní úřad Popovičky

K Rybníku 12, Chomutovice, 251 01 Popovičky

Ing. Alexander Tuháček

starosta obce

O B S A H

1. Důvody k pořízení změny č. 2 ÚP Popovičky a vymezení řešeného území.....	3
2. Popis obsahu navrhované změny č. 2 ÚP Popovičky a popis jejího účelu.....	3
3. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny č. 2 ÚP Popovičky, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast).....	10
4. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny č. 2 ÚP Popovičky, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 2 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.....	11
5. Grafická příloha zadání změny č. 2 ÚP Popovičky	11

1. Důvody k pořízení změny č. 2 ÚP Popovičky a vymezení řešeného území

Důvodem pro pořízení Změny č. 2 územního plánu Popovičky (dále také jen „ÚP Popovičky“) z vlastního podnětu je požadavek na změnu pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených ÚP Popovičky, vydaný dne 24. srpna 2022 a účinný dne 16. září 2022, ve znění změny č. 1, vydané dne 12. prosince 2025 a účinné dne 27. prosince 2025.

Zastupitelstvo obce Popovičky usnesením č. 289 ze dne 19. listopadu 2025 rozhodlo o pořízení zadání změny č. 2 ÚP Popovičky podle § 111 odst. 1 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) z vlastního podnětu v souladu s § 27 odst. 1 písm. a) a § 87 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a s prvky regulačního plánu podle § 82 odst. 3 stavebního zákona ve sloučeném společném jednání a veřejném projednání podle § 111 odst. 4 stavebního zákona.

Pořizovatelem změny č. 2 ÚP Popovičky je v souladu s § 46 odst. 1 písm. d) stavebního zákona **Obecní úřad Popovičky**, který získal **potvrzení** Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování, a krajského stavebního úřadu, č.j. 006760/2026/KUSK ze dne 16. ledna 2026, o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, prostřednictvím pracovníků společnosti PRISVICH, s.r.o., Ing. Ladislava Vicha a Bc. Ladislava Vicha, DiS., jako zástupců pořizovatele, oprávněných k výkonu územně plánovací činnosti podle § 53 stavebního zákona. Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o., IČO 27101053, disponující osobami splňujícími předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona jako zástupci pořizovatele v souladu s § 50 až 53 stavebního zákona, schválilo Zastupitelstvo obce Popovičky usnesením č. 289 dne 19. listopadu 2025.

Řešené území změny č. 2 ÚP Popovičky (dále jen „řešené území“) je vymezeno územím **změnové lokality Z2-1 až Z2-9 a dalšími obecnými požadavky k prověření**, které leží v katastrálních územích Popovičky a Chomutovice u Dobřejovic. **Podrobný popis obsahu navrhované změny č. 2 ÚP Popovičky a popis jejího účelu je uveden v kapitole 2 tohoto zadání.**

2. Popis obsahu navrhované změny č. 2 ÚP Popovičky a popis jejího účelu

Změnou č. 2 ÚP Popovičky se požaduje **prověřit následující podněty** obce Popovičky na pořízení změny č. 2 ÚP Popovičky a **podněty jiných subjektů** na pořízení změny č. 2 ÚP Popovičky, shledané pořizovatelem po posouzení z hlediska úplnosti podle § 110 odst. 1 stavebního zákona jako úplné, schválené Zastupitelstvem obce Popovičky usnesením č. 339 ze dne 4. června 2026.

ZMĚNA Č. 1 ÚP POPOVIČKY – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN						
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č.	k. ú.	Rozloha lokality cca [m ²]	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²]
				dle platného ÚP	navrhované Změnou č. 2	
Z2-1	část 183/31	CH	3000	AP – orná půda	BI – bydlení individuální	+3000

ZMĚNA Č. 1 ÚP POPOVIČKY – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN

Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č.	k. ú.	Rozloha lokality cca [m ²]	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²]
				dle platného ÚP	navrhované Změnou č. 2	
Z2-2	11/1	CH	1608	ZZ – zeleň-zahradní a sadová	BI – bydlení individuální	–
Z2-3	330/6 330/3 277/40	CH	3780	GU – těžba všeobecná	Doplnění/změna ÚP v tomto smyslu: 1) nedílnou podmínkou pro využití území dle příslušných Plánů POPD a Sar je i souhlas vlastníků pozemků 2) nakládání s technologickým zázemím lomu na pozemcích 330/6-330/3-277/40 se bude v době trvalého zastavení provozu lomu řídit platným Plánem Sar (sanace a rekultivace) ve smyslu zákona o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě č. 61/1988 Sb., zejména jeho §10 odst. 5. 3) území pozemků 330/6-330/3-277/40 ležící mimo DP a CHLÚ Chomutovice je územím zastavitelným.	–
Z2-4	78/4	CH	3733	PU – veřejná prostranství všeobecná ZP – zeleň-parková a parkově upravená	ZZ – zeleň – zahradní a sadová	–
Z2-5	část 82/21 část 83/4	P	3000	OK.52 – občanské vybavení komerční	BI – bydlení individuální	–
Z2-6	18/5 18/6 82/77	P	6004	BV – bydlení venkovské	Změna umístění obslužné komunikace se zeleným pásem s tím, že podmínkou pro změnu je řešit dopravu a inženýrské sítě regulačním plánem pro celou lokalitu. Územní plán Popovičky stanovuje jako podmínku využití území Popovičky – západ (plochy BV52, BI52, PU.51, OK.52) vydání Regulačního plánu RP1 Popovičky – Západ.	–
Z2-7	část 124/1	P	3000	MU.p – smíšené krajinné přírodní priority	BI – bydlení individuální	+3000
Z2-8	–	CH	9100	ZZ.51 – zeleň-zahradní a sadová	BI.60 o výměře cca 2400 m ²	–

ZMĚNA Č. 1 ÚP POPOVIČKY – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN

Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č.	k. ú.	Rozloha lokality cca [m ²]	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²]
				dle platného ÚP	navrhované Změnou č. 2	
Z2-9	–	CH	46200	OS.57 – občanské vybavení sport	BI – bydlení individuální s podmínkou uzavření Dodatku k plánovací smlouvě.	–
B	–	C	–	–	<u>Doplnit definici zastavěné plochy</u> Tam, kde je regulována max. zastavěná plocha, je myšlena zastavěná plocha nadzemní části objektů. Odstranit podmínku pro nezapočítání suterénu, pokud je nad ním 0,5 m zeminy a humusu pro zeleň — nad konstrukcí může být umístěna i zpevněná plocha, komunikace, veřejné prostranství apod. Dále 0,5 m je nepřiměřeně velká tloušťka.	–
B	–	C	–	–	<u>Doplnit metodiku výpočtu zeleně</u> Tam, kde je předepsán podíl zeleně na pozemcích, umožnit započítávat i zeleň na konstrukci, event. zelené střechy a popínávací zeleň.	–
B	–	C	–	–	<u>Upravit definici výpočtu maximální výšky objektů</u> Výška by se měla počítat od budoucího upraveného terénu v jeho nejvyšším bodě po obvodě stavby, nikoliv od původního terénu.	–
B	–	CH	121100	BI.54, BI.58, BI.59, BI.60, BI.61 – bydlení individuální	Zmenšit min. velikost parcely koncové řadové RD na 400 m ² .	–
B	–	CH	42200	Plocha BI.61 – bydlení individuální	<i>Vypustit podmínku: „nová řadová zástavba RD nebo nové dvojdomy nesmí být umístěny v plochách sousedícími s volnou krajinou na všech plochách BI celého řešeného území“.</i>	–
B	–	CH	121100	BI.54, BI.58, BI.59, BI.60, BI.61 – bydlení individuální	Sjednotit výšky pro všechny tvary střech. Držet se původních výšek pro šikmé střechy tak, jak bylo aplikovatelné v ÚP změna č. 4.	–

ZMĚNA Č. 1 ÚP POPOVIČKY – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN

Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č.	k. ú.	Rozloha lokality cca [m ²]	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²]
				dle platného ÚP	navrhované Změnou č. 2	
B	–	CH	121100	BI.54, BI.58, BI.59, BI.60, BI.61 – bydlení individuální	Upravit koeficient pro přípustné a podmíněné přípustné využití na 50 %. Doplnit možnost využití koeficientu v rámci celé funkční plochy, nikoliv pouze v rámci hranic jednoho záměru.	–
B	–	CH	21100	SU.52 – smíšené obytné všeobecné	V hlavním využití upravit komerční využití přízemí jako možnost, nikoliv povinnost, případně zredukovat požadovaný rozsah, tak aby umístění komerčních prostor bylo smysluplné.	–
B	–	CH	21100	SU.52 – smíšené obytné všeobecné	Do přípustného využití doplnit soukromé předzahrádky přidružené k bytům v přízemí bytových domů.	–
B	–	CH	21100	SU.52 – smíšené obytné všeobecné	Sjednotit výšky pro všechny tvary střech. Držet se původních výšek pro šikmé střechy tak, jak bylo aplikovatelné v ÚP změna č. 4.	–
B	–	CH	21100	SU.52 – smíšené obytné všeobecné	Upravit koeficient pro přípustné a podmíněné přípustné využití na 50 %. Doplnit možnost využití koeficientu v rámci celé funkční plochy, nikoliv pouze v rámci hranic jednoho záměru.	–
B	–	CH	2600	OV.52 – občanské vybavení veřejné	Doplnit funkci bydlení, resp. neomezovat se pouze na objekt pro správu a údržbu.	–
B	–	CH	2600	OV.52 – občanské vybavení veřejné	Odstranit podmínku pro minimální velikost pozemku.	–
B	–	CH	7600	OS.56 – občanské vybavení sport OK.56 – občanské vybavení komerční	Sloučit tyto plochy a vypustit izolační zeleň a komunikace mezi nimi	–
B	–	CH	7600	OS.56 – občanské vybavení sport OK.56 – občanské vybavení komerční	Upravit koeficient pro přípustné a podmíněné přípustné využití na 50 %. Doplnit možnost využití koeficientu v rámci celé funkční plochy, nikoliv pouze	–

ZMĚNA Č. 1 ÚP POPOVIČKY – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN

Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č.	k. ú.	Rozloha lokality cca [m ²]	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²]
				dle platného ÚP	navrhované Změnou č. 2	
					v rámci hranic jednoho záměru.	
B	–	CH	1400	OK.54 – občanské vybavení komerční	Vypustit „může být využita pouze jako občerstvení“ a naopak nechat hlavní využití jako pro ostatní plochy OK bez omezení	–
B	–	CH	1400	OK.54 – občanské vybavení komerční	Upravit koeficient pro přípustné a podmíněné přípustné využití na 50 %. Doplnit možnost využití koeficientu v rámci celé funkční plochy, nikoliv pouze v rámci hranic jednoho záměru.	–
B	–	CH	1400	OK.54 – občanské vybavení komerční	Doplnit funkci bydlení – přechodné ubytování	–
B	–	CH	1400	OK.54 – občanské vybavení komerční	Doplnit studny pro čerpání vody pro závlahy	–
B	–	CH	14500	OS.55 – občanské vybavení sport	Upravit koeficient pro přípustné a podmíněné přípustné využití na 50 %. Doplnit možnost využití koeficientu v rámci celé funkční plochy, nikoliv pouze v rámci hranic jednoho záměru.	–
B	–	CH	14500	OS.55 – občanské vybavení sport	Doplnit funkci bydlení / přechodné ubytování.	–
B	–	CH	46200	OS.57 – občanské vybavení sport	Vypustit izolační zeď ZO63	–
B	–	CH	46200	OS.57 – občanské vybavení sport	Provést revizi ploch PU s ohledem na sjednocení funkční plochy pozemku parc. č. 413/2 k.ú. Chomutovice na rezidenční.	–
B	–	CH	1900	OS.g59 – občanské vybavení (golf)	Změnit max. výšku objektů na 6,5 m a zastřešené chodby a koridory na 5,5 m.	–
B	–	CH	–	OS.g51-58 – občanské vybavení (golf)	Doplnit studny pro čerpání vody pro závlahy.	–
B	–	CH	–	OS.g51-58 – občanské vybavení (golf)	kapitola I f odst. 9 OHRAZENÍ GOLFU: Pro ochranu vegetace proti poškození černou zvěří může být areál golfu oplocen ohrazením elektrickým ohradníkem při zachování prostupnosti území a krajiny	–

ZMĚNA Č. 1 ÚP POPOVIČKY – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN

Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č.	k. ú.	Rozloha lokality cca [m ²]	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²]
				dle platného ÚP	navrhované Změnou č. 2	
					<p>vhodným technickým řešením v místě navazující cestní sítě (např. texaské brány jako roštové konstrukce apod.), Ohradníky ani pevné brány nebudou umístěny v ÚSES nebo průchodech plochách VKP, kde budou řešeny volnými prostupy s pachovými zábranami proti černé zvěři.</p> <p>Ohradníky budou demontovatelné zařízení umožňující v případě potřeby průjezd např. lesnické techniky nebo záchranných složek IZS, doba trvání tohoto zařízení bude maximálně po dobu trvání golfového hřiště a podobu výskytu černé zvěře v území.</p> <p>– technické provedení ohradníků, el. ohradníků a bradel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • el. ohradníky a dřevěná bradla mohou být tvořena pouze dřevěnými kůly do výšky 1,2 m nad terén, zapuštěné do země bez základu, ve vzdálenosti min. 10 m od sebe: • el. vodiče budou umístěny min. 20 cm nad zemí a max. 110 cm nad zemí, v pěti výškových úrovních s jedním předsazeným vodičem ve vzdálenosti max. 0,6 m a ve výšce 0,5 m nad terénem: • v místě cestní sítě, na hrázích vodních děl a dle potřeby údržby budou instalovány přechodové prvky (přelézkové dřevěné konstrukce, texaské brány jako roštové konstrukce apod.): • el. ohradníky, dře- 	

ZMĚNA Č. 1 ÚP POPOVIČKY – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN

Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č.	k. ú.	Rozloha lokality cca [m ²]	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²]
				dle platného ÚP	navrhované Změnou č. 2	
					<p>věná bradla ani přechodové prvky nesmí být v místech průchodu ÚSES krajinou nebo v plochách VKP, kde je možné instalovat pouze pachové zábrany proti černé zvěři.</p> <ul style="list-style-type: none"> • období bez výskytu černé zvěře bude ohradník na základě provedeného monitoringu odborně oprávněnými osobami nebo organizací odstraněn. Sloupky lze ponechat k přirozenému rozpadu. Období monitoringu se stanoví po dobu úpravy a využití travnatých ploch pro golf: 	
B	–	CH	–	OS.g51-58 – občanské vybavení (golf)	V ploše OS.g58 (plochy K.12 a K.13) – je povolený a zkolaudovaný golf	–
B	–	CH	–	OS.g51-58 – občanské vybavení (golf)	V ploše OS.g52 (plocha K.9) je povolený zkolaudovaný golf	–
B	–	CH	–	TU.53 – technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení	Vypustit podmínku: plocha a stavby technického zázemí golfu musí mít odpovídající charakter řešení tak, aby nevhodně nekонтastovala nebo nevytvářela nevhodné sousedství k památkově chráněné zástavbě Zámku Nebřehnice.	–
B	–	CH	13600	ZO.60, ZO.61 – zeleň ochranná a izolační	Provéřit velikosti izolační zeleně (skutečnost).	–
B	–	C	–	Veřejně prospěšná stavba VD.11	Provéřit VD.11 cyklistická stezka č. 11 Praha – Vídeň dle ZÚR Středočeského kraje.	–
B	–	CH	–	Veřejně prospěšná stavba – dopravní infrastruktura	Vypustit VD.4, VD.5, VD.6	–
B	–	CH	–	Veřejně prospěšná stavba – veřejné prostranství	Vypustit VP.4, VP.5, VP.6, VP.7, VP.10, VP.11	–
B	–	CH	–	VKP 81	Doplnit jeden rybník pro retenci v území.	–

Další obecné požadavky k prověření:

- Prověřit prvky regulačního plánu v textové části – nesoulad s odstavcem 2.j;
- Prověřit polohy VPS – komunikace – v plochách, kde bude vznikat regulační plán nevymezovat komunikace – umístit plovoucí značku pro tuto plochy;
- Prověřit upřesňující podmínku pro plochy BI, kdy je v části Popovičky a Chomutovice umožněna zástavba pouze solitérními domy – umožnit výstavbu řadových rodinných domů v rámci Popoviček a Chomutovic, vyjma ploch, které jsou v přímém styku s volnou krajinou. Zde zachovat solitérní domy – sjednotit pro celé území obce;
- Umístit izolační zeleň podél komunikace III/319;
- Zrušit VD.2;
- Umístit suchý poldr v ploše AP jako součást plochy ZO.56;
- Do regulativů dát 2 parkovací stání na vlastním pozemku pro 1 byt;
- BI plochy – velikost pozemků min 800 m²;
- Zrušit plochy BV – změnit je na BI;
- Revize Textové části územního plánu – zejména sjednocení podmínek pro jednotlivé části obce.

Použité zkratky:

CH = katastrální území Chomutovice u Dobřejovic

P = katastrální území Popovičky

k. ú. = katastrální území

C = celé území

ÚP = územní plán

B = lokality bez zákresu v příloze A

3. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny č. 2 ÚP Popovičky, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast)

Řešené území, které je obsahem změny č. 2 ÚP Popovičky **nezasahuje** do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

K návrhu zadání změny č. 2 ÚP Popovičky vydal stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, čj. 068336/2026/KUSK ze dne 25. května 2026, **orgán ochrany přírody** příslušný dle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 114/1992 Sb.**“), ve kterém **sděluje**, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., **lze vyloučit významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, které jsou v působnosti Krajského úřadu.

Odůvodnění: Nejbližší území soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu je EVL Dolní Sázava (CZ0213068), která se nachází cca 9,1 km jižním směrem od řešené koncepce a jejím předmětem ochrany je populace hořavky duhové (*Rhodeus sericeus amarus*) a velevruba tupého (*Unio crassus*). **Vzhledem k charakteru koncepce a předmětu ochrany EVL, nelze její negativní ovlivnění očekávat.**

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody a krajiny, podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že vzhledem k charakteru koncepce nemá k dalším zájmům hájeným Krajským úřadem žádné připomínky v této fázi projednávání koncepce.

4. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny č. 2 ÚP Popovičky, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 2 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí, Krajský úřad Středočeského kraje, příslušný podle § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 100/2001 Sb.“), ve stanovisku čj. 067124/2026/KUSK ze dne 10. června 2026 k návrhu zadání změny č. 2 ÚP Popovičky sděluje, že na základě § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb. a předložených podkladů se **nepožaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu na životní prostředí (tzv. SEA).**

Odůvodnění: Navrhovanou, výše popsanou změnou č. 2 ÚP Popovičky se významně nemění základní koncepce rozvoje obce, tudíž svým rozsahem ani využitím nemá potenciál generovat významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví v řešeném území.

Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny č. 2 ÚP Popovičky (dále jen „koncepce“) na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím.

Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny vyloučil svým stanoviskem č.j. 068336/2026/KUSK ze dne 25. května 2026 významný vliv koncepce na lokality soustavy Natura 2000. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit.

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona, která mohou být navrhovaným obsahem změny dotčena, příslušný úřad dospěl k závěru, že předloženou koncepci není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Ostatní kritéria uvedená v příloze č. 8 zákona nejsou vzhledem k rozsahu navrhovaného obsahu změny relevantní.

5. Grafická příloha zadání změny č. 2 ÚP Popovičky

Příloha A: **Vymezení lokalit změny Z2-1 až Z2-9** na podkladě koordinačního výkresu ÚP Popovičky, bez měřítko

Praha:	10. 6. 2026	Obecní úřad Popovičky
Číslo jednací:	067124/2026/KUSK	K Rybníku 12
Spisová značka:	SZ_067124/2026/KUSK	251 01 Popovičky
Vyřizuje:	Ing. Bronislav Hrnčíř, DiS. / I. 773	
Značka:	OŽP/BH	

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů uplatňuje u pořizovatele, jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 89 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto

STANOVISKO

k návrhu zadání změny č. 2 územního plánu

Popovičky

Dne 12. 5. 2026 obdržel Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství od Obecního úřadu v Popovičkách, žádost o níže uvedené stanovisko k návrhu zadání změny č. 2 územního plánu.

Návrh zadání změny č. 2 územního plánu Popovičky se skládá z 9 lokalit změn a několika dalších úprav textové části. Zadání změny je následující:

- Z2-1: změna z AP - orná půda na BI - bydlení individuální,
- Z2-2: změna z ZZ – zeleň zahradní a sadová na BI – bydlení individuální,
- Z2-3: doplnění textové části k lokalitě s funkčním využitím GU – těžba všeobecná (poz. parc. č. 330/6, 330/3, 277/40 v k. ú. Chomutovice),
- Z2-4: změna PU - veřejná prostranství všeobecná na ZP – zeleň-parková a parkově upravená,
- Z2-5: změna ZP – zeleň-parková a parkově upravená na BI – bydlení individuální s podmínkou vybudování parkoviště pro celou lokalitu,
- Z2-6: změna umístění obslužné komunikace se zeleným pásem s tím, že podmínkou pro změnu je řešit dopravu a inženýrské sítě regulačním plánem pro celou lokalitu,
- Z2-7: změna z MU.p – smíšené krajinné přírodní priority na BI – bydlení individuální,
- Z2-8: změna z ZZ.51 – zeleň-zahradní a sadová na BI.60 o výměře cca 2400 m²,
- Z2-9: změna z OS.57 – občanské vybavení sport na BI – bydlení individuální s podmínkou uzavření dodatku k plánovací smlouvě,
- doplnění definice zastavěné plochy,
- doplnění metodiky výpočtu koeficientu zeleně,
- úprava definice výpočtu max. výšky objektů,
- zmenšení min. velikosti parcely pro koncové řadové RD na 400 m² (BI.54, BI.58, BI.59, BI.60, BI.61),
- vypuštění podmínky pro BI.61: „nová řadová zástavba RD nebo nové dvojdomy nesmí být umístěné v plochách sousedících s volnou krajinou na všech plochách BI celého řešeného území“,

- sjednocení výšek pro všechny tvary střech v plochách BI.54, BI.58, BI.59, BI.60, BI.61, SU.52,
- úprava koeficientu pro přípustné a podmíněné přípustné využití na 50 %. Doplnit možnost využití koeficientu v rámci celé funkční plochy, nikoliv pouze v rámci hranic jednoho záměru (BI.54, BI.58, BI.59, BI.60, BI.61, SU.52, OS.55, OS.56, OK.54, OK.56),
- v hlavním využití plochy SU.52 – smíšené obytné všeobecné úprava komerčního využití přizemí jako možnost, nikoliv povinnost, případně zredukovat požadovaný rozsah, tak aby umístění komerčních prostor bylo smysluplné,
- do přípustného využití pro plochy SU.52 doplnit soukromé předzahrádky přidružené k bytům v přizemí bytových domů,
- doplnění funkce bydlení, resp. neomezovat se pouze na objekt pro správu a údržbu. (OV.52),
- odstranění podmínky pro min. velikost pozemku (OV.52),
- sloučení ploch a vypuštění izolační zeleně a komunikace mezi nimi (OS.56, OK.56),
- OK.54: vypuštění podmínky „může být využita pouze jako občerstvení“ a naopak nechat hlavní využití jako pro ostatní plochy OK bez omezení. Doplnění funkce bydlení – přechodné ubytování. Doplnit studny pro čerpání vody pro závlahy,
- OS.55: úprava max. výšky sportovní haly v ploše OS.55 na 13,5 m, zastavěná plocha max. 6000 m². Doplnění funkce bydlení – přechodné ubytování,
- OS.57: provedení revize ploch PU s ohledem na sjednocení funkční plochy pozemku parc. č. 413/2 k. ú. Chomutovice na rezidenční. Vypuštění izolační zeleně ZO.63,
- OS.g59: změna max. výšky objektů na 6,5 m a zastřešené chodby a koridory na 5,5 m,
- OS.g51-58: úprava podmínek týkajících se ohrazení golfu. Doplnit studny pro čerpání vody pro závlahy. Doplnění - v ploše OS.g58 (plochy K.9, K.12 a K.13) – je povolený a zkolaudovaný golf.
- TU.53: vypuštění podmínky pro plochu a stavby technického zázemí golfu v sousedství památkově chráněné zástavbě zámku Nebřenice,
- ZO.60, ZO.61: prověření velikosti izolační zeleně,
- VD.11: prověření VD.11 cyklistická stezka č. 11 Praha – Vídeň dle ZÚR SK,
- vypuštění VPS dopravní infrastruktury: VD.4, VD.5, VD.6,
- vypuštění VPS veřejného prostranství: VP.4, VP.5, VP.6, VP.7, VP.10, VP.11,
- VKP 81 – doplnění jednoho rybníku pro retenci v území,
- prověření prvků RP v textové části – nesoulad s odstavcem 2.j,
- prověření polohy VPS – komunikace – v plochách, kde bude vznikat RP nevymezovat komunikace – umístit plovoucí značku pro tuto plochy;
- prověření upřesňující podmínky pro plochy BI, kdy je v části Popovičky a Chomutovice umožněna zástavba pouze soliterními domy – umožnit výstavbu řadových RD v rámci Popoviček a Chomutovic, vyjma ploch, které jsou v přímém styku s volnou krajinou. Zde zachovat soliterní domy – sjednotit pro celé území obce,
- umístění izolační zeleně podél komunikace III/319,
- zrušení VD.2,
- umístění suchého poldru v ploše AP jako součást plochy ZO.56,
- úprava regulativů: zadat 2 parkovací stání na vlastním pozemku pro 1 byt,
- BI plochy – velikost pozemků min 800 m²,
- zrušení ploch BV – změnit je na BI,
- revize textové části územního plánu: zejména sjednocení podmínek pro jednotlivé části obce.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, sděluje následující:

stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) (Ing. B. Hrnčíř, DiS., I. 773)

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **nepožaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Popovičky na životní prostředí (tzv. SEA).**

Odůvodnění:

Předmětem zadání změny č. 2 územního plánu (dále ÚP) je výčet úprav viz úvod. Předmětem je změna využití několika pozemků ve funkci orná půda, popř. zeleň na využití pro individuální bydlení. Tyto změny jsou navrhovány na pozemcích v zastavěném území či v přímé návaznosti na zastavěné území obce. Dále je předmětem změna využití pozemku původně určeného k výstavbě sportovní haly ve funkci občanská vybavenost sport (OS.57) na funkci individuální bydlení. Pozemek ze severní strany navazuje na zastavitelnou plochu BI.61 a z jižní strany na část zastavěného území sídla Nebřenice. Podmínkou realizace výstavby bude uzavření dodatku plánovací smlouvy. Dále jsou předmětem změny některé úpravy regulativů, např. metodik výpočtu zeleně a výpočtu max. výšky objektů. Úpravy koeficientů pro přípustné a podmíněně přípustné využití. Dále je předmětem úprava podmínek týkající se ohrazení areálu golfu proti škodám způsobených černou zvěří. Předmětem změny je vypuštění některých ploch VPS dopravní infrastruktury, několika ploch veřejného prostranství a doplnění jednoho rybníku a suchého poldru pro zvýšení retence v území. Dále umístění izolační zeleně podél komunikace III/319.

Navrhovanou, výše popsanou změnou č. 2 ÚP Popovičky se významně nemění základní koncepce rozvoje obce, tudíž svým rozsahem ani využitím nemá potenciál generovat významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví v řešeném území.

Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny č. 2 ÚP Popovičky (dále jen „koncepce“) na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím.

Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny vyloučil svým stanoviskem č. j. 068336/2026/KUSK ze dne 25. 5. 2026 významný vliv koncepce na lokality soustavy Natura 2000. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit.

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona, která mohou být navrhovaným obsahem změny dotčena, příslušný úřad dospěl k závěru, že předloženou koncepci není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Ostatní kritéria uvedená v příloze č. 8 zákona nejsou vzhledem k rozsahu navrhovaného obsahu změny relevantní.

Ing. Simona Jandurová
vedoucí Odboru životního prostředí
a zemědělství

v z. Ing. Hana Švingrová
vedoucí oddělení posuzování vlivů
na životní prostředí

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Ing. Hana Švingrová
Organizace:	Středočeský kraj
Sériové č. cert.:	24038554
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	10.06.2026 16:30:54
Důvod:	
Místo:	

Praha: 25.5.2026
Číslo jednací: 068336/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_068336/2026/KUSK/2
Vyřizuje: Ing. Martina Bochenková/l. 362
Značka: OŽP/Boch

PRISVICH, s.r.o.
Nad Orionem 140
252 06 Davle-Sloup
IČO: 27101053

Věc: Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., ke „Změně č. 2 územního plánu Popovičky“

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“) obdržel dne 12.5.2026 žádost o vydání stanoviska ke „Změně č. 2 územního plánu Popovičky“, který eviduje pod č. j. 068336/2026/KUSK.

Důvodem pro pořízení Změny č. 2 územního plánu Popovičky (dále také jen „ÚP Popovičky“) z vlastního podnětu je požadavek na změnu pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených ÚP Popovičky, vydaný dne 24. srpna 2022 a účinný dne 16. září 2022, ve znění změny č. 1, vydané dne 12. prosince 2025 a účinné dne 27. prosince 2025.

Řešené území změny č. 2 ÚP Popovičky (dále jen „řešené území“) je vymezeno územím změnové lokality Z2-1 až Z2-9 a dalšími obecnými požadavky k prověření, které leží v katastrálních územích Popovičky a Chomutovice u Dobřejovic.

Přehled navržených změn:

- Z2-1 (parc. č. 183/31, k. ú. Chomutovice) – změna z orné půdy na plochu bydlení individuální
- Z2-2 (parc. č. 111/1, k. ú. Chomutovice) – změna ze zahradní a sadové zeleně na plochu bydlení individuální
- Z2-3 (parc. č. 330/6, 330/3, 277/40, k. ú. Chomutovice) – úprava podmínek v území těžby (lom)
- Z2-4 (parc. č. 78/4, k. ú. Chomutovice) – změna veřejných prostranství a parkové zeleně na zahradní a sadovou zeleně
- Z2-5 (parc. č. 78/19, k. ú. Chomutovice) – změna parkové zeleně na plochu bydlení individuální (s podmínkou parkování)
- Z2-6 (parc. č. 18/5, 18/6, 82/77, k. ú. Popovičky) – změna dopravního řešení a podmínek využití území
- Z2-7 (parc. č. 124/1, k. ú. Popovičky) – změna smíšené krajinné plochy na plochu bydlení individuální
- Z2-8 (k. ú. Chomutovice) – změna zahradní a sadové zeleně na plochu bydlení individuální
- Z2-9 (k. ú. Chomutovice) – změna plochy občanského vybavení (sport) na plochu bydlení individuální
- B (k. ú. Popovičky, k. ú. Chomutovice) – doplnit definici zastavěné plochy
- B (k. ú. Popovičky, k. ú. Chomutovice) – doplnit metodiku výpočtu zeleně
- B (k. ú. Popovičky, k. ú. Chomutovice) – upravit definici výpočtu maximální výšky objektů
- B (plochy BI, k. ú. Chomutovice) – zmenšit minimální velikost parcely u řadových rodinných domů
- B (plochy BI, k. ú. Chomutovice) – upravit podmínky pro umístění řadové zástavby vůči volné krajině
- B (plochy BI, k. ú. Chomutovice) – sjednotit výškové regulativy
- B (plochy BI, k. ú. Chomutovice) – upravit koeficienty využití území
- B (plochy SU, k. ú. Chomutovice) – upravit podmínky komerčního využití
- B (plochy SU, k. ú. Chomutovice) – doplnit možnost předzahrádek
- B (plochy OV, k. ú. Chomutovice) – doplnit možnost bydlení a upravit regulaci pozemků
- B (plochy OS/OK, k. ú. Chomutovice) – úpravy funkčního využití a slučování ploch
- B (plochy OK, k. ú. Chomutovice) – rozšíření využití (komerční funkce, ubytování)
- B (plochy OS – sport, k. ú. Chomutovice) – úpravy výšek staveb a koeficientů
- B (golfové plochy OS.g, k. ú. Chomutovice) – podmínky oplocení a zachování prostupnosti krajiny
- B (technická infrastruktura – TU, k. ú. Chomutovice) – úpravy podmínek pro technické zázemí
- B (plochy zeleně ZO, k. ú. Chomutovice) – prověření velikosti izolační zeleně

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **nepožaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Popovičky na životní prostředí (tzv. SEA).**

Odůvodnění:

Předmětem zadání změny č. 2 územního plánu (dále ÚP) je výčet úprav viz úvod. Předmětem je změna využití několika pozemků ve funkci orná půda, popř. zeleň na využití pro individuální bydlení. Tyto změny jsou navrhovány na pozemcích v zastavěném území či v přímé návaznosti na zastavěné území obce. Dále je předmětem změna využití pozemku původně určeného k výstavbě sportovní haly ve funkci občanská vybavenost sport (OS.57) na funkci individuální bydlení. Pozemek ze severní strany navazuje na zastavitelnou plochu Bl.61 a z jižní strany na část zastavěného území sídla Nebřenice. Podmínkou realizace výstavby bude uzavření dodatku plánovací smlouvy. Dále jsou předmětem změny některé úpravy regulativů, např. metodik výpočtu zeleně a výpočtu max. výšky objektů. Úpravy koeficientů pro přípustné a podmíněně přípustné využití. Dále je předmětem úprava podmínek týkající se ohrazení areálu golfu proti škodám způsobených čemou zvěří. Předmětem změny je vypuštění některých ploch VPS dopravní infrastruktury, několika ploch veřejného prostranství a doplnění jednoho rybníku a suchého poldru pro zvýšení retence v území. Dále umístění izolační zeleně podél komunikace III/319.

Navrhovanou, výše popsanou změnou č. 2 ÚP Popovičky se významně nemění základní koncepce rozvoje obce, tudíž svým rozsahem ani využitím nemá potenciál generovat významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví v řešeném území.

Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny č. 2 ÚP Popovičky (dále jen „koncepce“) na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím.

Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny vyloučil svým stanoviskem č. j. 068336/2026/KUSK ze dne 25. 5. 2026 významný vliv koncepce na lokality soustavy Natura 2000. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit.

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona, která mohou být navrhovaným obsahem změny dotčena, příslušný úřad dospěl k závěru, že předloženou koncepci není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Ostatní kritéria uvedená v příloze č. 8 zákona nejsou vzhledem k rozsahu navrhovaného obsahu změny relevantní.

Ing. Simona Jandurová
vedoucí Odboru životního prostředí
a zemědělství

v z. Ing. Hana Švingrová
vedoucí oddělení posuzování vlivů
na životní prostředí

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podepsující:	Ing. Hana Švingrová
Organizace:	Středočeský kraj
Sériové č. cert.:	24038554
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	10.06.2026 16:30:54
Dívod:	
Místo:	