



ÚZEMNÍ PLÁN OBCE POPOVIČKY

Návrh pro 2. opakované veřejné projednání

I. VÝROK

1.1. Textová část

REVIZE č.7

03/2022

ÚZEMNÍ PLÁN POPOVIČKY

1. VÝROKOVÁ ČÁST

1.1. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP

ČÁST 1

1.a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
1.b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT	4
• Hlavní zásady celkové koncepce rozvoje obce	4
• Základní koncepce sídel v řešeném území.....	5
• Hlavní cíle rozvoje	5
• Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot	7
1.c) URBANISTICKÁ KONCEPCE	8
• Koncepce uspořádání sídelní struktury a jednotlivých sídel	8
• Funkční (plošné) uspořádání sídel	9
• Prostorové uspořádání sídel	11
• Uspořádání center, veřejných prostranství a sídelní zeleně	12
• Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, etapizace	13
1.d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	19
• Dopravní infrastruktura	19
• Technická infrastruktura	22
- pitná voda	22
- kanalizace	23
- elektrická energie.....	26
- zemní plyn.....	28
- elektronické a komunikační sítě a zařízení.....	28
- nakládání s odpady.....	29
• Občanská vybavenost veřejné infrastruktury	30
• Veřejná zeleň	30
1.e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	32
• Koncepce uspořádání krajiny v návaznosti na ZÚR a dříve zpracovanou dokumentaci	32
• Promítnutí koncepce do ploch s rozdílným způsobem využití (v nezastaveném území a stanovení podmínek pro změny jejich využití).....	33
• Zohlednění produkční funkce krajiny	34
• Ochrana přírody a krajiny	35
• ÚSES	37
• Dopravní infrastruktura v krajině, prostupnost krajiny	39
• Krajinné a krajínovorné prvky	40
• Vodní režim v krajině, protierozní opatření	42
• Opatření proti povodním a živelným pohromám	43
• Rekreace	44
• Dobývání nerostů, sesuvná území	44
1.f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	45
• PLOCHY BYDLENÍ	
Bi – Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	48
BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské.....	50

• PLOCHY REKREACE	
Ri – Rekreace – plochy staveb pro rekreaci	51
• PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OV, OH – Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	51
OM – Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	53
OS – Občanské vybavení – sport a tělovýchova	54
• PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
PV, ZV – Veřejná prostranství a veřejná zeleň	56
• PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
SV – Smíšené obytné - venkovské	57
SM – Smíšené obytné – městské	58
SK – Smíšené obytné - komerční	60
• PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
DS – Silniční doprava – plochy a komunikace	61
• PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
Ti – Technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení	62
• PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
VD – Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba.....	63
VZ – Výroba a skladování – zemědělská výroba.....	64
VK – Výroba a skladování – sklady	65
VS – Plochy smíšené výrobní	65
• PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
VV – Plochy vodní a vodohospodářské	67
• PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (ZPF)	
NZ – Plochy zemědělské	67
• PLOCHY LESNÍ (PÚPFL)	
NL – Plochy lesní	68
• PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
NS – Plochy smíšené nezastavěného území	69
ZO – Zeleň ochranná a izolační	70
• PLOCHY ZELENĚ	
ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená	71
K – Meze	72
USES – Plochy územního systému ekologické stability	72
• PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ	
NT – Plochy těžby nerostů	73
• PLOCHY SPECIFICKÉ	
OX – Zvláštní územní pro rekreaci a sport (golf)	74
1.g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH	
OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY	
A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE	
PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT dle § 170 SZ.....	76
• Veřejně prospěšné stavby.....	76
• Veřejně prospěšná opatření	78
• Stavby a opatření k zajišťování obrany státu	78
• Asanace (ozdravění) území	78
1.h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT	
PŘEDKUPNÍ PRÁVO dle § 101 SZ.....	79
• Veřejná prostranství a veřejná zeleň.....	79
• Veřejné občanské vybavení (pro vzdělávání a výchovu, sociální	
služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu	
a Co)	79
1.i) KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ	79
1.j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ	80

ČÁST 2.

2.a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	81
2.b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	81
2.c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie	81
2.d) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	81
2.e) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	94
2.f) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....	85
POUŽITÉ ZKRATKY A OZNAČENÍ.....	96
VÝKLAD ZÁKLADNÍCH POJMŮ PRO ÚČELY TOHOTO ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	97

GRAFICKÁ ČÁST ÚP

1.2. Výkres základního členění území	1 : 5 000
1.3. Hlavní výkres s urbanistickou koncepcí	1 : 5 000
1.4. Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
1.5. Doprava	1 : 5 000
1.6. Vodní hospodářství	1 : 5 000
1.7. Elektrická energie a komunikační sítě	1 : 5 000
1.8. Zemní plyn	1 : 5 000
1.9. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
1.10. Výkres stanovení pořadí změn v území	1 : 5 000

ČÁST 1

1.a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Správní území obce Popovičky se skládá ze dvou katastrálních území Popovičky a Chomutovice u Dobřejovic (dále jen Chomutovice). Na k.ú. Popovičky se nachází sídlo Popovičky, na k.ú. Chomutovice jsou dvě sídla Chomutovice a Nebřenice.

Zastavěné území sídel bylo vymezeno po doplňkových průzkumech a rozborech a na podkladu katastrální mapy platné k 31.1.2020, je znázorněno na výkresech č. 1.2. Výkres základního členění území a č. 1.3. Hlavní výkres urbanistické koncepce.

1.b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

HLAVNÍ ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

Správní území Popovičky je součástí Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB 1 dle PÚR ČR, pro kterou jsou stanoveny rozvojové parametry také v ZÚR Středočeského kraje. Územní plán stanovuje využití tohoto území jako dynamického rozvojového příměstského území hl. m. Prahy s hlavními zásadami:

- vytvářet podmínky pro polyfunkční charakter sídla (sídel)
- rozvoj obytné zástavby rezidenčního charakteru bude nadále nejvýznamnějším směrem využití území
- rozvoj občanské vybavenosti pro místní obslužnost (včetně okolních obcí)
- rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště
- zvýšení rekreačního využití území pro krátkodobý a střednědobý pobyt včetně zvýšení prostupnosti území pro nemotorovou dopravu
- využít podmínky v území pro rozvoj cestovního ruchu s využitím kulturních památek
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu
- dotvářet krajinu s cílem doplnění přírodních prvků tak, aby byly zvýšeny její estetické hodnoty a ekologická stabilita
- zajistit potřebný odpovídající rozvoj dopravní a technické infrastruktury včetně doplnění nových tras a kapacit

Územní plán zároveň naplňuje „Strategický plán obce Popovičky“ a jeho cíle:

- řešení zásobování pitnou vodou (zdroj, vodojem, úpravna vody)
- řešení **splaškové kanalizace a ČOV pro celé správní území**
- řešení problematiky komunikace III/00320 (přeložka v Nebřenicích)
- zlepšení podmínek pro pěší (rekreační) a cyklistickou průchodnost území i v návaznosti na okolní obce
- revitalizace rybníků v Chomutovicích
- rozšíření hřbitova
- rozšíření a dostavba dětského hřiště pro Chomutovice a Popovičky

Územní plán zároveň naplňuje směry rozvoje území v rámci MAS Říčansko a Strategický plán rozvoje Mikroregionu Ladův kraj, resp. ty strategické cíle rozvoje, které je možné uplatnit v rámci územní dokumentace:

- ❑ vybudovat technickou a dopravní infrastrukturu jako základ pro spokojené bydlení a podnikání v mikroregionu
- ❑ rozvíjet cestovní ruch a rekreaci využívající a zároveň respektující přírodní ráz a kulturní dědictví mikroregionu; uchovávat historický odkaz a prostřednictvím historických památek a zajímavostí, podporovat rozvoj cestovního ruchu

- podporovat ekonomickou prosperitu a zvýraznění mikroregionu v celorepublikovém měřítku; spoluvytvářet lepší podmínky pro drobné podnikání zejména v oblasti obchodu, služeb a zemědělské výroby a lesního hospodářství
- podporovat trvalé bydlení v mikroregionu; zajistit dostupnost všech služeb pro obyvatele i návštěvníky; vytvářet podmínky pro vzdělávání a informovanost obyvatel

Cílem územního plánu je komplexní rozvoj území, který musí mít vyvážený poměr rozvoje hospodářského, enviromentálního a sociálního pilíře. Proto je ve zpracování nového ÚP kladen důraz na rozvoj životního prostředí (enviromentální pilíř) a rozvoj podmínek soudržnosti společenství (sociální pilíř).

ZÁKLADNÍ KONCEPCE SÍDEL V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

ÚP respektuje stávající sídla v krajině a historický vývoj území s přihlédnutím k celkovému vývoji příměstského prostoru hl. m. Prahy jako rozvojového území OB 1 celorepublikového významu, kde nadále bude hlavním činitelem rozvoj bydlení. Území má výhodnou strategickou polohu poblíž dálnice D1 a Pražského okruhu, z které nadále bude vyplývat velmi nadprůměrný zájem o využití území, atraktivita území se bude ještě zvyšovat.

Stávající zástavba sídel Popovičky a Chomutovice vlivem rozvoje bydlení a dalších místních aktivit (rozvoj smíšené výroby, občanské vybavenosti) postupně vyplňuje plochy mezi těmito sídly, takže vzniká jedno propojené sídlo. ÚP proto navrhuje využít stávající plochy mezi těmito sídly pro další rozvoj obytné zástavby a občanské vybavenosti, zároveň ale zachovat ústřední krajinný prvek území – údolí Chomutovického potoka jako nezastavitelné území. Správním centrem území zůstává sídlo Popovičky.

Druhým sídlem, které zůstane samostatným, jsou Nebřenice. Původně malé sídlo je navrženo k nové zástavbě jako příměstské sídlo polyfunkčního charakteru s využitím pro bydlení, občanskou vybavenost a hromadnou rekreaci (volnočasový areál, golf, hotel). Kvalita přírodního prostředí je využita pro moderní zástavbu s podmínkami zachování krajinného rázu a doplnění prvky zvyšujícími ekologickou stabilitu. Součástí zástavby budou také sportovní plochy a plochy golfu s využitím zámku Nebřenice. Zástavbou nesmí být dotčeny hlavní krajinné prvky tj. lesy, údolní nivy Chomutovického potoka a jeho přítoku s přilehlými loukami.

Mimo zástavby v uvedených sídlech nejsou ve správním území povoleny žádné jiné nové zastavitelné plochy. Individuální rekreační zástavba je zcela zakázána.

Mezi Chomutovicemi a Nebřenicemi je a bude nadále provozován lom stavebního kamene, ale pouze v rozsahu stávajícího dobývacího prostoru.

Samostatná lokalita u jižní hranice správního území smíšené obytné a komerční zástavby Na Radimovce nebude žádným způsobem rozšířena.

Hlavní dopravní osou zůstává komunikace III. třídy III/00320, která je v oblasti sídla Nebřenice přeložena do nové trasy tak, aby umožnila rozvoj sídla a zároveň neohrožovala svým provozem životní prostředí.

HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE

Cílem rozvoje správního území je trvale udržitelný rozvoj území, který bude naplňován těmito směry rozvoje:

- sídla navrhovat jako polyfunkční s přihlédnutím jejich umístění v krajině a respektováním jejich historické zástavby
- využít atraktivnosti území pro rozvoj obytné zástavby a pro rozvoj hromadné rekreace a cestovního ruchu
- úpravou trasy komunikace III/00320 vyřešit prostupnost motorové dopravy správním územím tak, aby byly zlepšeny podmínky životního a obytného prostředí v zastavitelných a zastavěných plochách

- rozvoj obytné zástavby musí být vždy svázán s řešením odpovídající občanské vybavenosti, pracovních příležitostí, dopravní a technické infrastruktury
- součástí řešení zastavěných a zastavitelných ploch musí být řešení ploch občanské vybavenosti a veřejné zeleně
- minimalizovat zásahy do přírodních prvků, zachovat maximálně všechny prvky VKP a ÚSES, lesní porosty
- zvýšit ekologickou stabilitu území protierozními opatřeními ve formě trvalého zatravnění, rozšíření porostů smíšené zeleně, mezemi s remízy, novými lesními porosty, novými vodními nádržemi atp.
- doplnit krajinnotvorné prvky ve formě stromořadí, ochranné a izolační zeleně, přechodové zóny sídlo – krajina se střední a vysokou zelení
- zachovat a zlepšit prostupnost území pro nemotorovou dopravu, doplnit pěší a cyklistické trasy a stezky
- zastavitelné plochy navázat na stávající zastavěné území v souladu se stávající platnou územní dokumentací
- zvýšit využití území pro sport, hromadnou rekreaci a cestovní ruch
- řešit zajištění dostatečných kapacit pitné vody pro celé území
- likvidaci splaškových vod řešit dvěma samostatnými ČOV
- zkapacitnit zásobovací síť el. energie VN 22 kV a zemního plynu
- doplnit místní dopravní a technickou infrastrukturu dle potřeby, hlavně v sídle Nebřenice

HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

Všechny kulturní, architektonické a urbanistické hodnoty musí být zachovány, nesmí dojít ke zhoršení jejich stavu nevhodnými zásahy. Historická zástavba nesmí být narušena nevhodnými okolními stavbami, dostavbami nebo přestavbami objektů a musí být zachován její charakter i z dálkových pohledů.

Památkově chráněné objekty

- Kostel sv. Bartoloměje včetně přilehlého hřbitova a ohradní zdi s bránou – ev. č. 2144 (k. ú. Popovičky)
- Kaple s hrobkou rodiny Hilbertů ze Schüttelsbergu – ev. č. 4127 (k. ú. Chomutovice)
- Zámek Nebřenice s nádvořím a hospodářskými budovami včetně zámeckého parku – ev. č. 2145 (k. ú. Chomutovice)

Urbanisticky místně významné lokality

- Chomutovice – náves se skupinou vzrostlých stromů, rybníkem, křížkem a kamennou zvoničkou
- Popovičky – náves s kostelem sv. Bartoloměje, hřbitovem, farou a Chomutovickým potokem s veřejnou zelení

Návesní prostory musí být chráněny jako veřejná prostranství s veřejnou zelení, nesmí být zastavovány. Při úpravách staveb na sousedících pozemcích je nutné zachovat stávající výšku zástavby a charakter objektů.

Architektonicky hodnotné a významné objekty a celky

- Kostel sv. Bartoloměje
- Zámek Nebřenice s hospodářskými budovami, nádvořím a parkem
- Kamenná zvonička a křížek v Chomutovicích
- Křížek v Nebřenicích
- Hřbitov v Chomutovicích u kom. č. III/00320
- Mateřská škola v Popovičkách
- Původní fara v Popovičkách

Archeologické hodnoty

Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy. Z toho vyplývá, že v případě jakýchkoliv zemních prací či zásahů do terénu je nutné záměr ohlásit archeologickému ústavu ÚA PPČ a postupovat podle nařízení vlády č. 20/1997 Sb. a zákona č. 242/1992 Sb. Jakékoliv terénní úpravy, změny využití území, stavby, inženýrské sítě a komunikace musí být odsouhlaseny příslušným pracovištěm ÚA.

Státní archeologický seznam ČR uvádí tato území s archeologickými nálezy (UAN) s vyhodnocením a evidencí SAS (Státní archeologický archiv ČR):

- Středověké a novověké jádro obce Popovičky, kategorie UAN II (předpokládané území), kat. ú. Popovičky, poř. č. SAS 12-42-15/1
- Středověké a novověké jádro obce Popovičky, kategorie UAN II (předpokládané území), kat. ú. Chomutovice u Dobřejovic, poř. č. SAS 12-42-15/2
- Petrovy vrchy, neolitické sídliště, kategorie UAN I (prokázané území), kat. ú. Chomutovice u Dobřejovic, poř. č. SAS 12-42-15/3
- Středověké a novověké jádro obce Nebřenice, kategorie UAN II (předpokládané území), kat. ú. Chomutovice u Dobřejovic, poř. č. SAS 12-42-15/4

CIVILIZAČNÍ HODNOTY ÚZEMÍ (VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA)

V celém území musí být respektovány prvky veřejné infrastruktury, které zajišťují jeho obyvatelnost a provoz nebo jeho propojení s okolím včetně regionální a nadregionální úrovně.

Dopravní infrastruktura

- komunikace III. třídy včetně přeložky (III/00320)
- místní a obslužné komunikace
- účelová komunikace do lomu Chomutovice
- veřejná prostranství
- cykloturistické trasy (č. 0028 a č. 0065) a nová cykloturistická stezka č. 11 na západní hranici správního území
- všechny místní polní a pěší cesty a stezky

Technická infrastruktura

- stávající a nová splašková kanalizace a ČOV v Popovičkách a Nebřenicích
- stávající dešťová kanalizace v Popovičkách a Chomutovicích včetně nové zástavby v Nebřenicích
- stávající úpravna pitné vody a vodojem v Popovičkách a Chomutovicích a zkapacitnění zásobování pitnou vodou
- nové zásobování pitnou vodou Nebřenic
- nové zásobování zemním plynem Nebřenic
- stávající přivaděč a zásobovací síť zemního plynu v Popovičkách a Chomutovicích
- komunikační síť stávající a nové
- zásobovací síť el. energie v Popovičkách, Chomutovicích a nová síť zásobování v Nebřenicích

Občanská vybavenost

- Obecní úřad
- Hasičská zbrojnice
- Mateřská škola v Popovičkách a nové školské zařízení v Nebřenicích
- dětské hřiště a hřiště pro míčové hry v Chomutovicích
- dětské hřiště v Popovičkách
- dětská hřiště nová v Chomutovicích a Nebřenicích
- nové hřiště pro míčové hry v Chomutovicích
- kostel sv. Bartoloměje se hřbitovem
- hřbitov u kom. III/00320 – Popovičky

Všechny trasy a zařízení, prostory, pozemky, objekty musí být chráněny, aby se mohla obec nadále rozvíjet, nesmí dojít k žádným změnám bez souhlasu obce a dotčených orgánů státní správy. Ke zrušení nějaké části občanské vybavenosti veřejné infrastruktury nesmí dojít bez předem zajištěné odpovídající kapacity jiným způsobem.

PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

Kromě hodnot území stanovených zvláštními předpisy nebo na základě nich, se stanoví jako přírodní hodnoty území tyto lokality:

- Zámecký rybník a údolní niva Chomutovického potoka včetně dalších dvou rybníků a přilehlých luk
- Údolní niva bezejmenného přítoku Chomutovického potoka s přilehlými loukami a smíšenými porosty
- Lesní porosty a smíšené přírodní plochy západně od Nebřenic na k. ú. Chomutovice včetně porostů Na Petrových vrchách
- Údolí Chomutovického potoka od soutoku s bezejmenným přítokem až do Popoviček včetně břehových a lesních porostů a přilehlých luk
- Alej ovocných stromů podél místní komunikace z Chomutovic do Křížkového Újezdce

Všechny vyjmenované přírodní hodnoty musí být zachovány, pokud by do nich bylo zasahováno, tak jedině za podmínky minimálně stejné nebo větší náhrady této hodnoty a pouze se souhlasem dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny a se souhlasem obce.

1.c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY A JEDNOTLIVÝCH SÍDEL

Stávající koncepce sídel a krajiny a jejich historický vývoj jsou respektovány. Zástavba je soustředěna do dvou historických sídel Popovičky – Chomutovice a Nebřenice. V území nebudou žádné jiné nové lokality zástavby, stávající nebudou rozšiřovány.

Hlavní krajinnou osou je údolí Chomutovického potoka, které tvoří spolu se zvýšenými plochými elevacemi a lesy ráz krajiny. ÚP jej respektuje a nepovoluje žádnou novou zástavbu v těchto plochách. Souvislé lány ZPF budou zachovány, budou ale členěny doplňkovými interaktivními prvky zeleně, mezemi a protierozními opatřeními.

POPOVIČKY - CHOMUTOVICE

- Sídla Popovičky a Chomutovice postupně srůstají. Zůstanou zachovány části historické zástavby okolo původních návsi v údolí Chomutovického potoka včetně památkově chráněných objektů a staveb.
- Spojnici tvoří relativně hluboko zaříznuté údolí Chomutovického potoka, které bude zachováno jako „zelená osa“ území spojených sídel s využitím pro zeleň a občanskou vybavenost (dětské hřiště, park, tenisové kurty).
- Na západním břehu potoka nad jeho hranou došlo k rozvoji obytné zástavby rodinných domů, která je respektována a doplněna v ucelenou plochu navazující na stávající zástavbu.
- Spojování sídel bylo započato výstavbou zemědělského areálu mezi Chomutovicemi a Popovičkami u komunikace III/00320, která tvoří hlavní dopravní osu území. Tento areál je postupně přestavován na výrobní smíšené a skladové plochy a bude pouze v severní části mírně rozšířen.
- Nové plochy obytné zástavby nebudou realizovány u komunikace III/00320 z důvodu zvyšující se intenzity dopravy, hluku a emisí.
- Popovičky a Chomutovice zůstávají správním centrem území.
- Nezastavitelné plochy údolní nivy Chomutovického potoka musí být včetně ploch zeleně plně zachovány. Koryto vodního toku a stávajícího rybníčku na návsi v Chomutovicích musí být plně zachováno.

NEBŘENICE

- ❑ Celé území v okolí Nebřenic je využito pro volnočasový areál – sportovní plochy a stavby, golf, pěší a cyklistické trasy, tenisová škola, rekreační chov koní. Tím se zásadně zvýší údržba území a dojde zvýšení ekologické stability.
- ❑ Nová zástavba navazuje na vývoj zástavby, která má rozdílný charakter na východní a západní straně Chomutovického potoka svým rozsahem a zaměřením.
- ❑ Západní strana je určena pro čisté obytnou zástavbu a pro využití památkově chráněného Zámku Nebřenice jako hotelu s golfovým klubem, sportovními aktivitami (wellness, fitness) a přístavbou, který může sloužit jako konferenční centrum.
- ❑ Východní strana v návaznosti na původní zástavbu osady je navržena jako obytná příměstská zástavba intenzivního charakteru kombinovaná s občanskou vybaveností veřejnou a komerční.
- ❑ Z důvodu neprůjezdnosti historické zástavby sídla je navržena částečně nová trasa komunikace III/00320, která již byla uskutečněna a zprovozněna dle změny č. 4 ÚP.
- ❑ Součástí provedení sportovních ploch a staveb je provedení úpravy a doplnění všech typů krajinných prvků včetně údržby koryta Chomutovického potoka všech nádrží a tůní (z velké části již realizováno dle změny č. 4 ÚP).
- ❑ Využití území respektuje krajinný ráz, nezasahuje zásadně do údolí Chomutovického potoka a lesů. Navrhuje pouze místní kácení lesů, které však nahrazuje novou výsadbou ve dvojnásobné ploše.
- ❑ Nová zástavba je navržena jako polyfunkční sídlo příměstského typu (bez zemědělské a průmyslové výroby) orientované na obytnou zástavbu, občanskou vybavenost a sportovní využití území.
- ❑ Pro doplnění sportovních a rekreačních aktivit je určena plocha OS 55 pro rekreační a sportovní chov koní včetně potřebného zázemí.
- ❑ Zástavba Nebřenic nezasahuje do žádných prvků ÚSES a VKP, je přizpůsobena jejich rozsahu a zároveň navržena v nižších polohách, takže nepřesahuje místní horizonty krajiny.
- ❑ Nebřenice jsou třetím sídlem správního území Popovičky, které odlehčuje tlak na obytnou zástavbu, dopravu a občanskou vybavenost ve správním centru – sídlu Popovičky a v Chomutovicích, aby nedošlo k neúměrnému nárůstu těchto dvou sídel a narušení charakteru původních sídel.

FUNKČNÍ (PLOŠNÉ) USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL

POPOVIČKY - CHOMUTOVICE

Uspořádání funkčních ploch zástavby vychází z historického vývoje. Zachovávají se dvě centra historické zástavby (smíšené obytné venkovské plochy) okolo návsi v Chomutovicích a Popovičkách, včetně návazné obytné zástavby soliterního charakteru. V Popovičkách jsou v centru obce navrženy plochy pro rozvoj občanské vybavenosti.

Stávající plochy smíšené venkovské zástavby s funkcí obytnou a využitím objektu pro občanskou vybavenost a drobnou podnikatelskou činnost (servisy, drobná řemeslnická výroba, služby, obchod, kanceláře) zůstanou zachovány včetně možnosti funkční pestrosti.

Nové obytné plochy a lokality navazující na západní straně na zástavbu Popoviček a Chomutovic mají charakter obytné zástavby s možností využití objektů pro různé druhy podnikání a umístění drobných provozoven občanské vybavenosti.

Stávající východní zóna smíšené výroby a skladování bude dále takto využívána včetně zemědělské výroby s minimálním rozšířením. Od hlavních ploch obytné zástavby zůstává oddělena vysokou zelení, lesními porosty a údolím potoka. Na severní straně je oddělena hřbitovem (s potřebným rozšířením) a stávajícím parkem.

Plochy vyznačené soukromé zeleně nesmí být dále zastavovány, jsou částmi oddělovacími funkční plochy mezi sebou nebo zástavbou a krajinou.

NEBŘENICE

Plochy funkčního využití území vychází z účelu zástavby – příměstské sídlo hl. m. Prahy. Stávající zastavěné plochy jsou smíšené obytné venkovské.

Osu území tvoří nová dopravní plocha přeložky komunikace III/00320, oddělená plochami izolační zeleně od zastavitelných ploch.

Centrum tvoří intenzivní zástavba obytná smíšená městského typu. Přízemí obytných domů je vyhrazeno pro občanskou vybavenost. Dopravní plochy pro parkování budou pod objekty nebo na pozemku staveb eventuálně jako podzemní parkoviště s povrchovou úpravou jako veřejná zeleň a veřejné prostranství. Na západní straně centra je navržena nová plocha občanské vybavenosti (MŠ).

Zástavbu na sever a jih od centra bude tvořit intenzivně využívané plochy bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu.

Stávající zámek je vyhrazen pro občanskou vybavenost komerčního charakteru (ubytování, stravování, cestovní ruch, golfový klub, konferenční centrum, sportovní aktivity – welnes, fitness, atd.).

Obytná zástavba na západ od zámku je navržena opět jako bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu, ale méně intenzivní, nekompaktní (průchodnost území a přírodní plochy ve směru sever – jih).

Plochy pro sport a rekreaci jsou navrženy jižně od zámku (sportovní centrum s ubytováním a parkováním), severně od Nebřenic jako plochy a stavby pro rekreaci a sport (jezdecká škola, rekreační chov koní) a jihovýchodně od nové zástavby nová tenisová škola.

Na jižním okraji katastrálního území Chomutovice je ponechána bez rozšíření stávající plocha smíšené a komerční zástavby.

SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

Mimo zastavitelných ploch jsou v okolí navrženy plochy občanské vybavenosti ve formě zvláštních ploch pro rekreaci a sport – golf (z větší části již realizované dle změny č. 4 ÚP).

Zástavba je od volné krajiny oddělena plochami (segregačními) ochranné a izolační zeleně nebo plochami smíšenými nezastavěného území.

V nezastavitelných plochách jsou umístěny pouze plochy ČOV a retenčních nádrží závlahové vody, pěší a cyklistické trasy a stezky.

Lesní plochy a plochy (zeleně) smíšeného nezastavěného území musí být zachovány, event. upravovány nebo měněny za náhradu. Každá změna PÚPFL na jinou funkci je nahrazena novou výsadbou na jiných plochách v území.

Hlavní část území tvoří nadále zemědělské plochy orné půdy s vyznačením ploch přírodních pro ÚSES, VKP a interaktivní prvky. Všechny vodní toky a plochy musí být zachovány, mohou být rozšířeny.

Plocha stávajícího lomu kamene a šterku na k. ú. Chomutovice je ohrazena valem a osázena zelení. Tato hranice nesmí být činností lomu v žádném případě překročena. Stávající lom zůstává v provozu v rozsahu dobývacího prostoru, jeho hranice nesmí být překročena dle posledního platného rozhodnutí DO.

Vodní toky a vodní plochy musí být plně zachovány, mohou být rozšířeny včetně břehových porostů. Nově mohou být provedeny v území retenční nádrže závlahové vody pro golf.

V území musí být provedeny protierozní opatření a musí být dodržovány protierozní zásady hospodaření.

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL

CHOMUTOVICE - POPOVIČKY

Charakter nové zástavby bude přizpůsoben stávající vesnické zástavbě formou soliterní zástavby RD. Zástavba nebude nadměrně intenzivní, nebudou prováděny řadové domy, dvojdomy ani hnízdová zástavba. Nové pozemky ve stávající zástavbě nebudou oddělovány menší než stanovená v kap. 1.f), hustota a výška zástavby jsou určeny v podmínkách pro plochy s rozdílným využitím, ale intenzita využití pozemku nesmí překročit plošné zastavění včetně zpevněných ploch jak je určeno v kap. 1.f). Výška objektů na okraji zástavby ve styku s krajinou musí být vždy adekvátní pro přechod do krajiny v místech, kde by mohlo dojít k narušení rázu krajiny a zástavby sídel a je určena v kapitole 1.f).

Smíšené výrobní plochy a skladování nesmí překročit intenzitu zastavění pozemku 50 % a musí obsahovat vždy 30 % plochy zeleně. Výška objektu je max. 11 m na pozemcích sousedících s okolními plochami jiného využití max. 9 m. Obdobné podmínky platí pro plochy občanské vybavenosti.

Zástavba v okolí návsi v Chomutovicích a Popovičkách nesmí překročit intenzitu a výšku zástavby stávající. Tyto plochy návsi nesmí být zastavovány ani využívány jako parkoviště.

Stávající dominanta kostela sv. Bartoloměje musí být zachována, okolní objekty nesmí být zvyšovány nad stávající úroveň hřebenů střech.

Pro všechny plochy lokalit platí podrobnější podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím ploch v kapitole 1.f) této textové části.

NEBŘENICE

Stávající historická zástavba Nebřenic musí být zachována, nesmí být zvyšována nebo zahušťována. Intenzita využití pozemků musí být do 40 %.

Nová zástavba městského typu v centru Nebřenic může být provedena jako intenzivní s max. výškou 11,5 – 16,0 m a event. vyšší místní dominantou 21 m v centru zástavby. Obytná zástavba může být provedena ve formě bytových domů, viladomů a polyfunkčních domů s vyhrazeným přízemím pro občanskou vybavenost na straně do veřejného prostoru nebo prostranství.. Maximální využití pozemků je 65 % zastavěných a zpevněných ploch pouze u objektů občanské vybavenosti. Mohou zde být umístěny také řadové rodinné domy, dvojdomy a soliterní RD.

Na severní, jižní a východní straně zastavitelného území je umístěna obytná zástavba městského a příměstského typu, s maximální intenzitou využití pozemků do 40 % a s postupně klesající výškou zástavby směrem ke krajním parcelám ve styku pozemků s volnou krajinou. Zástavba mimo těchto hraničních pozemků, kde mohou být umístěny jen soliterní RD, může být realizována ve formě soliterní, řadové nebo hnízdové zástavby, event. dvojdomy a viladomy.

Zástavba obytná městského a příměstského typu západně od zámku navazuje na volnou krajinu, musí být rozvolněnější, tj. max. intenzita využití ploch do 30 % pozemku, minimální velikost pozemku 1 200 m² a výška zástavby max. 9,5 m v nejvyšším bodě sklonitých střech.

V celém správním území nejsou povoleny výškové stavby (rozhledny, věže, stožáry VN, VVN a pro radioreléové systémy). Je povolen pouze jeden stožár pro mobilní operátory se pozemní stanicí v severní části Nebřenic u příjezdové komunikace, částečně zakrytý stávající vysokou zelení.

Pro všechny lokality platí podrobnější podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím ploch v kapitole 1.f. této textové části.

USPOŘÁDÁNÍ CENTER, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A SÍDLENÍ ZELENĚ

POPOVIČKY - CHOMUTOVICE

Správním centrem zůstávají Popovičky, kde budou zachovány obě návsi na Chomutovickém potoce. V Popovičkách je to původní náves před kostelem sv. Bartoloměje, která u ulice Ke Kostelu. Náves bude zároveň veřejnou zelení s možností umístění zpevněných ploch a dětského hřiště. Náves leží na komunikaci III. třídy III/00319 Popovičky – Herink, která je druhou hlavní komunikací v území. Tato komunikace tvoří východozápadní osu původního sídla Popovičky a bude u ní zachována a event. rozšířena stávající občanská vybavenost.

Náves v Chomutovicích s rybníkem, dětským hřištěm, hřištěm na míčové hry a veřejnou zelení mezi ul. K Rybníku a Huntovická zůstává plně zachována a je centrem sídla Chomutovice. Obě centra jsou propojena pěší a cyklistickou stezkou údolím Chomutovického potoka, kde je umístěno dětské hřiště. Celá niva údolního potoka s přílehlými porosty bude zároveň tvořit veřejnou zeleň v centru sídla zakončenou na jihu rybníkem a na severu parkem u hotelu v Popovicích. Dopravně jsou obě návsi propojeny komunikací III/00320 na východní straně.

Nová dvě veřejná prostranství na západní straně sídel jsou navržena jednak jako předprostor před novou občanskou vybaveností se zpevněnou plochou a veřejnou zelení (PV 51 Popovičky – ul. Na Stádlech), jednak jako samostatné veřejné prostranství uprostřed obytné zástavby PV 52 s dětským hřištěm a veřejnou zelení, které budou spojeny navzájem a se stávajícími návsemi novou sběrnou místní komunikací s využitím části ulic K Rybníku a Huntovická.

Základní dopravní systém bude tvořit okruh spojující obě sídla, který se skládá z ulic Huntovická, původní trasa komunikace III/00320, Ke Kostelu, kom. III/00319, Na Stádlech a K Rybníku. Po těchto komunikacích jsou vedeny také doporučené místní cyklistické trasy, cyklotrasa č. 00320 Modletice – Velké Popovice a žlutá turistická trasa.

NEBŘENICE

Osu nového zastavitelného území tvoří přeložená komunikace III/00320, na kterou je kolmo druhá hlavní (sběrná) komunikace vedoucí přes sídlo, údolí Chomutovického potoka až k Zámku Nebřenice a je prodloužena až do zástavby Na Petrovy vrchy. Přeložka komunikace III/00320 bude z obou stran oddělena od zástavby izolační a ochrannou zelení.

V centru sídla je ústřední prostor návsi – náměstí nového sídla jako veřejný prostor se zelení vymezený jako veřejné prostranství PV 58. V jednotlivých lokalitách jsou navrženy veřejná prostranství s veřejnou zelení, kde je možno umístit městský mobiliář a případně hřiště. Komunikace budou doplněny liniovou nízkou a vysokou zelení. Stávající zástavba má ponechané vlastní veřejné prostranství kolem stávajícího křížku.

Západní část zástavby je rozdělena přírodními plochami veřejně přístupnými a průchozími. Celé území je obklopeno zatravněnými plochami s rozptýlenou střední a vysokou zelení golfových hřišť.

Sídelní zeleň

Mimo veřejných prostranství s veřejnou zelení je součástí zeleň ve všech nových veřejných prostorech – ulicích jako liniová (podrobněji viz kap. 1.d) – Dopravní infrastruktura této textové části).

Největší a nejdůležitější plochou veřejné zeleně je památkově chráněný park Zámku Nebřenice (ZV), který je plně zachován a musí být obnoven.

Součástí sídelní zeleně je údolí Chomutovického potoka s břehovými a lesními porosty spojující Popovičky a Chomutovice.

Na přechodu sídla do krajiny je navržena segregační resp. zeleň ochranná a izolační (ZO).

Druhá skladba výsadby

U sídelní zeleně mohou být domácí druhy dřevin zastoupeny z 30 až 50 % a zbytek může být z druhů introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradnických odrůd. Původní domácí dřeviny u městské zeleně by měly být převážně kosterní, což jsou dlouhověkové dřeviny, které dobře odolávají extrémním situacím (např. sucho, velké mrazy atp.). Druhou skladbu dřevin vždy nutno přizpůsobit charakteru lokality.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY, ETAPIZACE

Vymezení ploch

Pro území jsou navrženy tyto druhy ploch s rozdílným způsobem využití:

- Plochy bydlení - Bi – bydlení v rodinných domech městské a příměstské
BV – bydlení v rodinných domech venkovské
SM – smíšené obytné městské
SV – smíšené obytné venkovské
SK – smíšené obytné a komerční
- Plochy občanského vybavení - OV – občanské vybavení - veřejná infrastruktura
OM – občanské vybavení - komerční zařízení
OS – občanské vybavení – tělovýchova a sport
OH – občanské vybavení – hřbitov
OX – občanské vybavení – zvláštní území pro rekreaci a sport (golf)
PV – veřejná prostranství
ZV – veřejná prostranství a veřejná zeleň
- Plochy výroby a výrobních služeb - VK – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
VS – plochy smíšené výrobní
- Plochy pro rekreaci - Ri – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- Plochy dopravní a technické - TO – technická zařízení – plochy pro stavby a zařízení
DS – silniční doprava
NT – plochy těžby nerostů
- Plochy ostatní - ZO – zeleň ochranná a izolační
ZS – zeleň soukromá a vyhrazená
NL – plochy lesní (PÚPFL)
NZ – plochy zemědělské (ZPF)
NZ-T – plochy zemědělské trvale zatravněné
NS – plochy smíšené nezastavěného území

Plochy jsou definovány v souladu se systémem MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů) přijatý v r. 2007 Středočeským krajem pro zpracování územních plánů obcí.

Etapizace

V celém území je navržena etapizace zástavby, aby nedocházelo k negativním jevům roztržité zástavby bez potřebného dopravního propojení a napojení na inženýrské sítě. Etapizace má tyto zásady:

- Samostatné stanovení etapizace zástavby pro sídlo Popovičky – Chomutovice a pro Nebřenice.
- Zástavba lokalit je navržena postupně od centra ke krajům zastavitelného území.
- Přednostně budou zastavovány „proluky“ mezi lokalitami.

- Součástí zástavby musí být vždy navržená veřejná prostranství, veřejná zeleň a izolační, ochranná zeleň.
- Zástavba dalších etap může být zahájena až po vyčerpání ploch předchozích etap minimálně ze 60 %.
- Vzhledem k chybějícím inženýrským sítím a řešení dopravy v Nebřenicích musí být součástí 1. etapy přivaděč kanalizace a ČOV, přivaděč pitné vody a vodojem, posílení zásobování území el. energií a zemním plynem.
- Součástí výstavby golfových hřišť musí být náhradní výsadba lesů a revitalizace koryta Chomutovického potoka a všech nádrží (částečně již splněno na základě změny č. 4 ÚP).
- Podrobnější stanovení etapizace zástavby viz samostatná kap. 2.e) ve 2. části této textové části ÚP.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY ÚP POPOVIČKY

K. ú. POPOVIČKY							
lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
BI 51	0,79	Popovičky jihozápad	ZPF - orná	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské s podnikatelskými prostorami	1,90	5-6 RD solitérních	Z
BI 52	1,11	západní strana obce	ZPF - orná			5-6 RD solitérních	Z
BV 51	0,5	ul. Ke Kostelu	ZPF - orná	Bydlení v RD venkovské	2,48	4-5 RD solitérních s hospodářským a podnikatelským zázemím	Z
BV 52	1,98	Za stodolou	ZPF - orná			14-16 RD solitérních s hospodářským a podnikatelským zázemím	Z
OM 51	0,12	hotel	ZPF - orná	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	0,58	pivnice, 20 pokojů	Z
OM 52	0,46	ul. Na Stádlech	ZPF - orná			shromažďovací sál se zázemím restaurace, fitness centrum, bowling apod.	Z
OS 51	neobsazeno						
OS 52	0,17	ul. Na Stádlech	ZPF - travní porost	Občanské vybavení - tělovýchovné a sportovní zařízení	0,17	rozšíření dětského hřiště	Z
OH 51	0,1	hřbitov	ZPF - orná	Občanské vybavení - hřbitov	0,1	rozšíření hřbitova	Z
TI 51	0,05	rozšíření ČOV-ul. Na Stádlech	ZPF - travní porost	Technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení	0,05	rozšíření ČOV	Z

K. ú. POPOVIČKY							
lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílků ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
VD 51	0,15	ul. Na Stádlech	ZPF - orná	Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	0,15	drobná a řemeslnická výroba nebo opravna-servis	Z
PV 51	0,23	Za stodolou			0,23	Veřejná zpevněná plocha dětské hřiště, veřejná zeleň	Z
ZV 51	0,19	Ke kostelu Chomutovický potok	Zahrady	Veřejná zeleň	0,40	veřejná zeleň	Z
ZV 52	neobsazeno					lokální biokoridor	
ZV 53	0,21	Na Stádlech	ZPF - orná	Veřejná zeleň		veřejná zeleň,	Z
SÍDLO POPOVIČKY CELKEM					6,06	ha	

K. ú. CHOMUTOVICE							
lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílků ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
BI 53A,B	3,52	Chomutovice jihozápad	ZPF - orná	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	4,30	20-23 RD soliterních s podnikatelskými prostory	Z
BI 62	0,78	Chomutovice jih	ZPF - orná			5-6 RD soliterních s podnikatelskými prostory	Z
BV 53	0,9	ul. Huntovická	ZPF - orná	Bydlení v rodinných domech - venkovské	0,9	5 - 7 RD soliterních s hospod. a podnikatelským zázemím	Z
OV 51	neobsazeno						
OM 53	neobsazeno						
OS 54	neobsazeno						
DS 53	neobsazeno						
DS 54	neobsazeno						
DS 102	neobsazeno						
PV 52	0,38	Chomutovice - západ I.	ZPF - orná	Veřejná prostranství	0,38	veřejná zeleň, dětské hřiště, zpevněné plochy pro shromažďování	Z

K. ú. CHOMUTOVICE							
lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
ZV54	0,28	Chomutovice - západ I.	ZPF - orná	Veřejná zeleň	0,66	veřejná zeleň, dětské hřiště, zpevněné plochy pro shromažďování	Z
ZV55		Chomutovice sever	ZPF - orná	Veřejná zeleň		veřejná zeleň	Z
ZV56	neobsazeno						
SÍDLO CHOMUTOVICE CELKEM					6,24	ha	

K. ú. CHOMUTOVICE- osada NEBŘENICE							
lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
BI 54	2,81	Nebřenice sever	ZPF - orná	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	17,79	20-22 RD solitérních a dvojdomů s podnikatelskými prostory	Z
BI 55	1,4	Nebřenice západ	ZPF - orná			8-10 RD solitérních	Z
BI 56	2,28	Nebřenice střed	ZPF - orná			15-17 RD solitérních	Z
BI 57	2,0	Nebřenice východ	ZPF - orná			16-18 RD solitérních s podnikatelskými prostory	Z
BI 58	1,36	Nebřenice střed	ZPF - orná			12-14 RD solitérních, dvojdomů a řadových domů, částečně s podnikatelskými aktivitami, 1-2 objekty občanské vybavenosti	Z
BI 59	1,04	Nebřenice západ	ZPF - orná			7-9 RD solitérních s podnikatelskými prostory	Z
BI 60	2,88	Nebřenice jih	ZPF - orná			24-28 RD solitérních, dvojdomů, event. Řadových, 2-3 objekty občanské vybavenosti	Z
BI 61	4,02	Nebřenice východ	ZPF - orná			30-34 RD solitérních a dvojdomů, 1-2 objekty s podnikatelskými prostory	Z

K. ú. CHOMUTOVICE- osada NEBŘENICE							
lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílků ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
SM 51	2,35	Nebřenice „Nové centrum“	ZPF - orná	Smíšené obytné - městské	4,46	10-12 RD solitérních nebo řadových, 70-80 bytových jednotek (cca 5-7 bytových domů s 18-24 prostory pro občanskou vybavenost	Z
SM 52	2,11	Nebřenice „Nové centrum“ - východ	ZPF - orná			6-8 RD solitérních, 45-55 bytových jednotek (cca 3-4 bytové domy s 9-12 prostory pro občanskou vybavenost	Z
OM 54	0,14	Nebřenice, U zámečku	travní porost	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	0,14	občerstvení, parkování	Z
OS 55	1,45	Na Kudrně	ZPF - orná	Občanské vybavení - tělovýchov né a sportovní zařízení	6,5	jezdecké centrum s tréninkovým zázemím, šatny, kanceláře, ubytování, chov koní, dětské hřiště, sklady	Z
OS 56	0,53	Nebřenice, U zámečku	ZPF – orná, ovocný sad			wellness, fitness, tělocvična pro míčové sporty, ubytování, sport. Plochy zpevněné, šatny, zázemí provozu, parkoviště	Z
OS 57	4,62	Nebřenice- jih	ZPF - orná			sportovní areál s tenisovou školou, vnější hřiště, šatny, kanceláře, ubytování zázemí provozu, parkoviště	Z
TI 52	0,44	Na Kudrně	ZPF - orná	Technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení	0,70	ČOV Nebřenice, přečerpávací stanice závlahových vod	Z
TI 53	0,25	Na Petrových vrchách	ZPF - orná			provozní zázemí golfu- sklady, garáže techniky, kanceláře, šatny	Z

K. ú. CHOMUTOVICE- osada NEBŘENICE							
lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílků ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
TI 54	0,01	U příjezdu do Nebřenic	Zeleň – ostatní plocha			Stožár T - mobile	Z
DS 55	neobsazeno						
DS 56	0,34	Na Petrových vrchách - východ	ZPF - orná, zahrada	Silniční doprava - zástavba a pozemky	0,34	parkoviště Nebřenic zámeček	Z
DS 103	neobsazeno						
PV 53	0,09	Nebřenice - sever	ZPF - orná	Veřejné pro- stranství – veřejná zeleň	1,55	veřejná zeleň, parkové sezení	Z
PV 54	0,25	Na Petrových vrchách - východ	ZPF - orná			veřejná zeleň, dětské hřiště, plocha pro sezení	Z
PV 55	0,15	Nebřenice „Nové centrum“	ZPF - orná			veřejná zeleň	Z
PV 56	0,17	Nebřenice střed	ZPF - orná			veřejná zeleň, dětské hřiště	Z
PV 57	0,35	Nebřenice – východ	ZPF - orná			veřejné prostranství, dětské hřiště	Z
PV 58	0,24	Nebřenice „Nové centrum“	ZPF - orná			veřejné prostranství s parkovou úpravou a městským mobiliářem	Z
PV 59	0,20	Nebřenice - jih	ZPF - orná			veřejná zeleň, dětské hřiště	Z
PV 60	0,1	Nebřenice „Nové centrum“	ZPF - orná			veřejné prostranství s parkovou úpravou a městským mobiliářem	
OX 59	0,19	Nebřenice, U zámečku	sportoviště a rekreační plocha		0,19	zázemí pro odpaliště golfu	Z
VV 51	0,12	Nebřenice akumulační nádrž u ČOV	ZPF – orná	Plochy vodní a vodohospo- dářské	0,79	akumulační nádrž vyčištěných a dešťových vod	Z
VV 53	0,67	Nebřenice akumulační nádrž Petrovy vrchy	ZPF - orná			akumulační nádrž pro zálivku golfu	Z
SÍDLO NEBŘENICE CELKEM					32,86	ha	

1.d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

SILNIČNÍ DOPRAVA A ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Území je obsluhováno pouze komunikacemi III. třídy, které navazují na komunikace II. třídy č. 101 a 107 mimo území. Spojení s hlavním městem Prahou je zajištěno po dálnici D1, na kterou je možné napojení křižovatkou u Doubravice – směr Jesenice II/101, nebo křižovatkou u Všechrom – směr Velké Popovice (II/107). Časově je území dostupné z Prahy cca za 15 – 20 minut dle hustoty dopravy.

Řešeného území se nepřímou týká trasa expresního okruhu R1 vedená severozápadně od Modletic, kde vzniká nová křižovatka na dálnici D1 u Dobřejovic, kde je možné se na okruh napojit. Tím se zvýšila rychlost a dostupnost některých částí hl. m. Prahy a okolních sídel.

Na správní centrum ORP Říčany je obec také napojena přes komunikaci II/101, napojení je dostatečné. Na místní centrum Velké Popovice jsou sídla dostupná z komunikace III/00320.

ÚP zachovává a využívá těchto dopravních napojení na okolí, která jsou všemi směry dostatečně kapacitní.

ÚPRAVY A NÁVRH MÍSTNÍ SILNIČNÍ SÍTĚ

Komunikace III. třídy

Hlavní dopravní osou je komunikace III/00320, která spojuje všechny tři sídla a je zároveň místně důležitou komunikací i pro okolní území obcí. Z důvodu zlepšení průjezdnosti a snížení hluku i emisí v okolní stávající a nové obytné zástavbě jsou navrženy přeložky této komunikace.

- a) Přeložka u sídla Nebřenice mimo historickou zástavbu v kategorii S 7,5/70 zajišťuje potřebný průjezd územím v délce cca 940 m. Přeložka je navržena se dvěma jízdními pruhy o šířce 3 m pro sníženou návrhovou rychlost 50 km/hod. Přeložka bude napojena na centrum sídla Nebřenice přes kruhovou křižovatku (poloměr vnější cca 18 – 21 m) komunikací typu C2. Stávající komunikace III. třídy bude využita v severní části jako místní obslužná komunikace, jižní část trasy bude zrušena a využita jako zastavitelné území. Území Nebřenic bude napojeno na severním a jižním okraji dalšími dvěma úroňovými křižovatkami. Autobusové zastávky budou přeloženy z původní komunikace III. třídy na přeložku ke kruhovému objezdu.

Přeložka bude oddělena od zástavby sídel pásem izolační a ochranné střední a vysoké zeleně. Je navržen minimální šířky 10 m a umožňuje případné osazení a skrytí protihlukové (např. dřevěné) stěny dle nárůstu intenzity dopravy.

V následující podrobnější dokumentaci mohou být parametry přeložky komunikace upraveny (územní řízení, stavební povolení) dle podrobnějšího posouzení dopravní zátěže nebo z jiných důvodů (např. viz odst. c).

Přeložka byla dle změny č. 4 ÚP jako součást návrhu ÚP již zrealizována, zkolaudována a je v provozu. Návrh ÚP s tím uvažuje a dle toho jsou uplatněny návaznosti v řešení zástavby a dopravy v nových lokalitách.

- b) Na stávající části komunikace III/00320 může být doplněn samostatný nebo přidružený jízdní pruh pro cyklostezku (trasa č. 0028) mezi sídly Chomutovice a Nebřenice.
- c) Rezerva R 1 je navržena východně od sídel Popovičky a Chomutovice pro přeložku části silnice III/00320 v případě nárůstu dopravního zatížení vzhledem k rozvoji Nebřenic a okolních obcí. Po naplnění zástavby Nebřenic a využití všech ploch pro sport a volnočasové aktivity bude vyhodnocen nárůst hluku a emisí dopravní studií. Předpokládá se silnice v kategorii S 7,5/70 v délce cca 1 500 m se dvěma jízdními pruhy včetně nového napojení na komunikaci III/00319. Části stávající komunikace III/00320 by byly nadále využívány jako místní komunikace.

Komunikace III/00319 Popovičky – Herink zůstává zachována, je nutné provést místní opatření ve formě zpomalovacích prahů a snížení průjezdné rychlosti (částečně již realizováno) vzhledem k průchodu trasy historickou zástavbou.

Místní obslužné komunikace

Místní komunikace jsou navrženy ve funkční skupině C – obslužné komunikace s návrhovou rychlostí 20 – 40 km/hod. Dle příčného uspořádání jsou navrženy typy:

C sběrná – prostor místní komunikace 15 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
2,5 m pás zeleně s možností parkovacího zálivu
2,0 m chodník

Použití : Komunikace jsou navrženy jako obslužné páteřní (sběrné) komunikace v obci, tzv. „bulvár“. Spojuje okružní křižovatky na kom. III/00320 se sídly.

C / typ A – prostor místní komunikace 10 - 12 m

Šířkové uspořádání : 2 m chodník (1,5 m)
6,0 m (2 x 3,0 m) nebo až 5,5 m (2 x 2,75 m) jízdní pruh
2,0 m pás zeleně (1,5 m)
2,0 m chodník (1,5 m)
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 propojení jednotlivých částí obce a napojení pozemků.

C / typ B – prostor místní komunikace 8 m

Šířkové uspořádání : 1,5 m chodník
5,0 m (2 x 2,5 m) jízdní pruh
1,5 m chodník nebo pás zeleně

Použití : Místní komunikace v částech obce a především napojení pozemků.

D – prostor místní komunikace 8 m (6,5 m)

Šířkové uspořádání : 1,5 m pás zeleně (možnost umístění parkovacích míst)
4,5 m sdílený prostor pro chodce a vozidla
2,0 m pás zeleně (možnost umístění parkovacích míst)

Použití : Komunikace je navržena pro obytné zóny se zklidněným provozem, slouží jako prostor s dopravně pobytovou funkcí. Šířka 6,5 m může být použita jen výjimečně pro příjezd do čistě obytných lokalit se soliterními RD.

V následující podrobnější dokumentaci (územní studie, územní řízení, stavební povolení) mohou být parametry komunikací upravovány dle podrobnějšího posouzení dopravní zátěže, místních morfologických terénních podmínek a možností konkrétního dopravního řešení.

Stávající místní komunikace, které nejsou součástí navržených komunikací typu C a C/ typA, by měly být rekonstruovány vždy v šíři min. 8 m, pokud to umožňuje veřejný prostor a majtkové poměry. Komunikace by měly být obousměrné, přednostně typu D (při vyšší intenzitě dopravy jako C/typB), tj. zklidněné jak sdílený prostor pro chodce a vozidla (obytné zóny) se zelenými pásy a parkovacími místy pro návštěvníky.

Rekonstrukce a úpravy místních komunikací musí být přednostně prováděny jako dvoupruhové, obousměrné v minimální šířce 5,0 m vozovky (kat. C) nebo 4,5 m (typ D).

Vzhledem ke stávajícímu stavu komunikací (šířkové a spádové poměry, křížení) se doporučuje návrhová rychlost v zastavěném a zastavitelném území 20 – 30 km/hod.

DOPRAVA V KLIDU

Pro bytové domy se stanovuje povinnost zajistit odstavná stání nadzemní nebo podzemní na vlastním pozemku a odpovídající počet parkovacích míst na vlastním pozemku na povrchu nebo podzemní vše dle platných předpisů.

Parkování vozidel v navržené obytné výstavbě rodinnými domy se stanovuje na minimálně 1 stání na pozemku 1 RD (rodinného domu), pokud má RD jeden byt. Na každý další byt je nutné doplnit 1 stání na vlastním pozemku. Zároveň musí být na vlastním pozemku alespoň 1 parkovací místo pro návštěvníky. Ve stávající zástavbě je nutné upravit a doplnit parkovací místa dle možností.

Parkování u nových zařízení občanské vybavenosti všeho druhu musí být zajištěno na pozemku stavby nebo investora. Počet bude určen v souladu s platnou legislativou. To platí i pro občanskou vybavenost umístěnou v přízemí obytných domů.

Pro plochy výroby, výrobních služeb, servisů a dalších podnikatelských aktivit musí být vždy zajištěn počet odstavných a parkovacích stání na vlastním pozemku, počet bude určen v souladu s platnou legislativou.

HROMADNÁ DOPRAVA

Obce a města v okolí Prahy jsou obsluhovány integrovaným systémem MHD - Pražská integrovaná doprava (PID). Jediná linka 363 RegBus Opatov – Velké Popovice poskytuje 10 spojů ve všední den. Vzhledem k předpokládané úrovni bydlení a rezidentů je nutné počítat s vysokým stupněm AID. Přesto je nutné vytvářet podmínky pro upřednostnění hromadné dopravy, v tomto případě pražské integrované dopravy (PID).

Zvýšení počtu linek nebo spojů je přímo závislé na hustotě obyvatel oblasti. Z tohoto důvodu je vhodné uvažovat o zvýšení počtu spojů PID po dosažení alespoň 60 % naplnění zastavitelného území Nebřenic, Popoviček a Chomutovic ve formě zvýšení počtu spojů o cca 30 až 40 % ve všední den a o víkendu se zvýšenou orientací na dobu provozu metra v Praze (zvláště pak v pátek a sobotu).

Určitou částí dopravy by mohl převzít systém P+R v návaznosti na železniční dopravy ve Stránčicích event. Světicích nebo Oticích, na zastávkách příměstské železniční dopravy na trati č. 221 Praha – Benešov. Návaznosti na železniční dopravu by velmi pomohla hromadná autobusová doprava tj. po naplnění zastavitelných ploch Nebřenic z cca 50 % zřídít v ranní a odpolední špičce novou linku mezi Nebřenicemi a Stránčicemi (dostatečně kapacitní nádražní stanice) event. Světicemi nebo Oticemi.

CYKLOTURISTICKÉ A TURISTICKÉ TRASY, PĚŠÍ CESTY

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

Cyklotrasa č. 0065 Nebřenice – Stránčice zůstane plně zachována.

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

Nově je navržena cyklotrasa dle ZUR SK z Herinku do Křížkového Újezdce jako vedení trasy č. 11 Praha – Vídeň po západní hranici k. ú. Popovičky a Chomutovice, která je vedena po polní cestě a místní komunikaci namísto frekventovaných silnic II. a III. třídy.

Turistické stezky územím Nebřenic nevedou a nejsou nové navrhovány, pouze na nejnižším okraji k. ú. Chomutovice prochází žlutá trasa Radějovice – Velké Popovice. Jsou však navrženy ve spolupráci s obcemi Herink a Modletice nové pěší a cyklistické trasy pro místní propojení a průchodnost území. Jedná se o trasy:

- Popovičky – Doubravice (polní cesta)
- Popovičky – Modletice (pěší cesta údolím Chomutovického potoka)
- Popovičky – Herink (pěší cesta částečně po polní cestě s novou vysázenou alejí)
- Chomutovice – Herink (pěší a cyklistická trasa)
- Chomutovice – Křížkový Újezdec (stávající místní komunikace s minimálním provozem)
- Chomutovice – Nebřenice (pěší a cyklistická trasa údolím Chomutovického potoka)
- Nebřenice – les Okrouhlík – Radimovice (pěší a cyklistická trasa)
- Nebřenice – Předboř – Strančice (pěší cesta)
- Nebřenice – Čenětice – Olešky (pěší trasa)
- Popovičky (Chomutovice) – Sklenka – Kašovice – Strančice (pěší a cyklistická trasa)

Uvedené trasy v podstatě dnes existují a jejich údržba a obnova by měla velký vliv na rekreační využití území a soužití obyvatel správného území a okolí.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

PITNÁ A ZÁVLAHOVÁ VODA

PITNÁ VODA

Předpokládané spotřeby pitné vody po dokončení zástavby všech sídel včetně sportovních ploch a golfového areálu RPC:

Hodnota	Q_{den}	q_{24}	Q_{maxd}	q_{maxd}	Q_{maxh}	q_{maxh}
Jednotky	m^3/den	l/sec	m^3/den	l/sec	m^3/hod	l/sec
Nebřenice	148,01	2,07	207,8	2,75	16,7	4,61
Popovičky + Chomutovice	92,3	1,66	120,45	2,04	10,12	2,91
Celkem	240,31	3,73	328,25	4,79	26,82	7,52

$Q_{rok} - 84\,485,3\,m^3/rok$

Popovičky a Chomutovice - zůstanou v první etapě napojeny na stávající zdroje pitné vody (vrty HV1 a HV2) a stávající úpravnu vody. Vodovodní síť zůstane zachována. Zdroje mají dostatečnou kapacitu. V dalších etapách po realizaci samostatného přivaděče do Nebřenického vodojemu napojeného na vodovodní přivaděč Želivka budou všechny části obce zásobeny z vodojemu Nebřenice. Zásobování obce z vlastních zdrojů, včetně úpravy vody bude zrušeno. Stávající vodovodní síť je v Popovičkách a Chomutovicích dostatečná a lze na ni napojit nové rozvojové plochy v těchto dvou sídlech.

Nebřenice - v první etapě bude realizován vodojem Nebřenice včetně přivaděče napojeného na vodovodní síť v Chomutovicích zásobenou ze stávajících zdrojů pitné vody (vrty HV1 a HV2) a úpravnu vody v Popovičkách. V další etapě bude vodojem Nebřenice napojen samostatným přivaděčem na vodovodní přivaděč Želivka z čerpací stanice Brtnice (Velké Popovice) a vodojemu Bartošky (k.ú. Kunice).

Po napojení na vodovod Region – Jih z vodojemu Bartošky (zdroj Želivka) bude zásobováno celé správní území z tohoto centrálního zdroje přes vodojem VDJ Nebřenice a původní výtlačný řad z Chomutovic.

Řešené území .UP se nachází dle PUR ČR v SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Z důvodu poklesu hladiny vody ve stávajících studních je zakázáno provádět v celém správním území Popovičky nové studny a hydrovrty. Povoleny jsou pouze 3 malé studně nebo hydrovrty na golfovém hřišti pro povoz technických staveb na obsluhu a údržbu golfu v plochách OX52, OX54, OX56. Nní z nich povolena závlaha golfového hřiště ani přilehlých ploch. Tato opatření lze v rámci UP stanovit, protože již je funkční nový vodojem Nebřenice, který bude plně zásobován z přivaděče Želivka, čerpací místo Brtnice

Stávající zdroje – vrty HV1 a HV2 budou sloužit jako rezerva a pro případné zemědělské využití.

ZÁVLAHOVÁ VODA

Nové golfové hřiště musí mít závlahový systém, pro který bude zajištěna závlahová voda hlavně přečerpáním důlních vod z Lomu Chomtuovice, a akumulovaných srážkových vod.

Zdroje závlahové vody

1. Akumulovaná dešťová voda z komunikací (předčištěná) z Nebřenic
2. Voda z nadlimitních průtoků v Chomutovickém potoce, která bude zachycena v retenčních prostorech stávajících nádrží
3. Voda z nového veřejného vodovodu a nového vodojemu Nebřenice (přivaděč ze Želivky, čerpací stanice Brtnice přes vodojem Bartošky)

Potřeba vody pro závlahu: 13 700 – 19 500 m³/den (závlaha v nočních hodinách, max. 100 zavlažovacích dní /rok)

Průměrná roční potřeba : 50 000 až 70 000 m³/rok (v závislosti na klimatických podmínkách)

Vzhledem k tomu, že doba získávání potřebného množství využitelné vody pro závlahu a doba zavlažování je rozdílná, je třeba dešťovou vodu akumulovat. Nová, hlavní akumulární nádrž bude umístěna na pozemku č. 419/7 o objemu 32 000 m³ s čerpací stanicí pro rozvod závlahových vod a zázemím provozu golfu (VV 53). Do této hlavní akumulární nádrže budou čerpány vody z akumulární nádrže VV 51 v prostoru ČOV, kde budou zachytávány přečištěné vody z komunikací a zpevněných ploch, nadlimitní (přívalové) vody z Chomutovického potoka. Pro čerpání zde bude umístěna čerpací stanice. Z vodojemu Nebřenice bude zřízen doplňovací řad pitné vody.

Výhodou je, že bude možné zachytit zvýšený průtok na Chomutovickém potoce po přívalových deštích a využít jej pro závlahy. Bude tak zajištěno opatření proti povodňovému stavu v Chomutovicích a Popovičkách i zachycení vody v území, která bude využívána v suchých obdobích a zajistí tak rovnoměrnější vodní režim v území.

Podmínkou využití retence vod z Chomutovického potoka a manipulace s nimi je vždy zachování minimálního zůstatkového průtoku v korytě DVT, regulace odtoku bude prováděna dle požadavků správce toku a v souladu s platnou legislativou.

KANALIZACE

POPOVIČKY A CHOMUTOVICE

Splaškové odpadní vody:

V Popovičkách a Chomutovicích je vybudována síť oddílné kanalizace, která bude plně zachována. Splaškové odpadní vody jsou přivedeny na ČOV Popovičky. Na síť splaškové kanalizace jsou napojeny obytné budovy, objekty komerční zóny a Park Hotel Popovičky. Síť je navržena převážně jako gravitační, jižní část zástavby Popoviček však musí být přečerpávána.

Celkově množství splaškových vod ze zastavěných a zastavitelných území:

$Q_{\max d} = 103,16 \text{ m}^3/\text{den tj. } 1,56 \text{ l/sec}$

$Q_{\max \text{ rok}} = 26\,952,7 \text{ m}^3/\text{rok}$

Stávající ČOV s kapacitou 600 EO nevyhovuje, při nárůstu počtu obyvatel z 312 na cca 485 – 500 obyvatel a nárůstu obsluhovaných ploch občanské vybavenosti, výrobních ploch a ostatní zástavby je nutné provést intenzifikaci. Dle zpracovávané dokumentace k ÚR bude rozšířena ČOV na kapacitu 2 x 600 EO. Důvodem je jednotné řešení likvidace splaškových vod pro celé území Popoviček a Chomutovic a všechny funkční plochy se zástavbou (nejen obytnou).

Stávající systém splaškové kanalizace bude rozšířen o gravitační část a tlakovou část (jižní část území Chomutovic a Popovičky). V souvislosti s rozšířením musí být prověřeny profily sítí a zvláště pak kapacita přečerpávacích stanic.

Recipientem odtoku z ČOV je Chomutovický potok.

hydrologické číslo povodí : 1-12-01-017

$Q_{355} = 6,5 \text{ l/sec}$

$BSK_5 = 1,2 \text{ mg/l}$

$CHSK = 2,4 \text{ mg/l}$

$NL = 1,0 \text{ mg/l}$

$N-NH_4 = 0,1 \text{ mg/l}$

Dešťová kanalizace:

Dešťová kanalizace je nově zrealizována na 70 % dešťových vod u nové zástavby (Popovičky a Chomutovice) z důvodu špatných podmínek pro zasakování na pozemcích. V obou sídlech je částečně provedena dešťová kanalizace pro odvod z komunikací buď otevřenými příkopy nebo zatrubněním. Dešťové vody jsou svedeny do Chomutovického potoka. U soustředěné zástavby je a bude nutné vybudovat akumulární nádrže s řízeným odtokem.

Dešťové vody budou maximálně vsakovány přímo na pozemku nebo zachycovány v retenčních nádržích pro postupné zasakování či s řízeným odtokem do recipientu. U nových RD je povinnost zřídit retenční nádrž dešťových vod o objemu nim. 3 m³ pro zálivku v době přísušku nebo jiné využití (splachování WC, bazény aj.). Stávající potřebné trasy dešťové kanalizace budou zachovány, nově nebudou prováděny další mimo otevřených rýh podél komunikací.

NEBŘENICE

Splaškové odpadní vody:

Na území Nebřenic není vybudována splašková ani dešťová kanalizace. Splaškové odpadní vody ze stávajících objektů jsou sváděny do žump a vyváženy.

Celkové množství splaškových vod ze zastavěných a zastavitelných ploch území:

$Q_{\max d} = 207,80 \text{ m}^3/\text{den tj. } 2,75 \text{ l/sec}$

$Q_{\max \text{ rok}} = 53\,218 \text{ m}^3/\text{rok}$

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.

Je navržena kombinovaná gravitační síť s částečným čerpáním 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 ve východní části území, většinou za přeložkou komunikace III/00320. Upřesnění bude provedeno po přesném zaměření území v podrobnější projektové dokumentaci.

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 2 - 3 aktivační linky. Aktivační část ČOV bude umístěna v zastřešeném objektu. Za aktivací budou zařazeny dosazovací nádrže. ČOV bude vybavena jedním nebo dvěma terciálními dočišťovacími stupni (mikrosíta nebo membrány, biologicky provzdušňovací rybník). Technologie ČOV bude upřesněna v podrobnějších stupních projektové dokumentace. Vyčištěné vody budou vypouštěny do Chomutovického potoka.

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

Recipient : Chomutovický potok

hydrologické číslo povodí : 1-12-01-017

Průměrný dlouhodobý roční průtok: $Q_{max} = 3,5$ l/sec

$Q_{355} = 0,5$ l/sec

BSK₅ 4,82 mg/l

CHSK-Cr 61 mg/l

NEL(C10-C40) < 0,05 mg/l

NL_{suš} 8 mg/l

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

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

Po dokončení nové výstavby dojde k napojení všech nemovitostí na kanalizaci a tím se kvalita vody v toku pravděpodobně zvýší. Dle emisních standardů NV 61/2003 Sb. Pro kategorii 2 000 – 10 000 obyv. platí:

Parametry vypouštěné vody (P/m)

BSK₅ 20/30 mg/l

CHSK 75/140 mg/l

N-NH₄ 12/20 mg/l

NL 25/30 mg/l

Pae 2/5 mg/l

Množství vypouštěné vody do recipientu:

zimní měsíce (nebude docházet k akumulaci pro závlahu)

průměrně 4 l/sec

letní měsíce

min. 0,5 l/sec

Součástí navrhované ČOV bude trvalý a průběžný monitoring toku (průtoku, kvality) a určení profilu toku pro toto zařízení – vše bude součástí dokumentace pro územní rozhodnutí. Měrný profil bude vybudován v 1. etapě budování ČOV.

Po realizaci záměru bude zajištěno, že průtok nebude v žádném případě menší než hodnoty stanovené hydrotechnickým posudkem. V žádném případě nesmí nastat snížení průtoků v potoce oproti stávajícímu stavu.

Kanalizační síť a potřebná kapacita ČOV musí být provedena v předstihu nebo nejpozději současně s novou zástavbou dle etapy výstavby.

Dešťová kanalizace - Nebřenice

Dešťová kanalizace bude odvádět vody z komunikací a zpevněných ploch gravitačně do dešťové kanalizace. Dešťové vody ze západní části areálu budou zadržovány přímo v hlavní akumulaci nádrži pro závlahu golfu, dešťové vody z východní části areálu budou odváděny do retenční vyrovnávací nádrže v areálu ČOV a odtud přečerpávány do hlavní akumulaci nádrže.

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

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

Voda ze stávajících objektů a RD bude akumulována na příslušných pozemcích a využívána jejich vlastníky na závlahu těchto pozemků. Přebytečná voda bude přes přepad akumulaci nádrže

odváděna do dešťové kanalizace, případně vsakována. S touto vodou ze soukromých objektů se pro závlahu golfového hřiště nemůže uvažovat.

Komunikace budou odvodněny vpustmi, líniovými žlaby, případně v kombinaci s povrchovým odvodněním, odvodňovací prvky budou napojeny přípojkami do stok veřejné dešťové kanalizace. Všechny tyto vody budou před využitím jako závlahové vody předčištěny.

Bilance dešťových vod (předběžná):

Plocha komunikací a chodníků	cca 48 000 m ²
Koeficient odtoku - komunikace	0,8
Intenzita návrhového deště	160 l/s/ha
$Q_r = (48\ 000 \times 0,8) \times 160 / 10000 =$	614 l/s

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Napájecí soustava

Řešené území je napájeno vedením 22kV. Obec Popovičky a Chomutovice jsou připojeny na páteřní vedení 22kV ve směru od Modletic. Obec Nebřenice bude nově připojena na vedení 22kV ve směru od Křížkova Újezdce. V rámci komplexního řešení ÚP Popovičky se předpokládá propojení obou napájecích soustav.

Energetická bilance

V obci osazené transformační stanice pokrývají požadavky na odběr elektrické energie pro původní stav zástavby katastru obce Popovičky.

Při předpokládaném návrhu ÚP bude nutná rekonstrukce některých stávajících TS, spočívající ve výměně TS za výkonově větší, včetně návrhu nových TS.

Dle pravidel pro elektrizační soustavu je uvažováno s kategorií bytového fondu „C“, kdy elektrická energie se využívá pro osvětlení, domácí elektrické spotřebiče, vaření. Vytápění a ohřev vody bude na plyn. U rodinných domů je předpokládán výpočtový příkon 18kW/RD, u soliterních RD 32kW/RD.

S ohledem na venkovský charakter osídlení nelze rozlišovat byty trvale obydlené a rekreační objekty. Využití elektrické energie v rekreačních objektech je nutno uvažovat ve stejném rozsahu jako v domech trvale obydlených (s ohledem na zatížení ve špičkách).

Odhad nárůstu kapacit energetické bilance

Celkem nárůst elektrické energie	4352 kW
Počet TS (400kVA) - $4352 / 400 \times 0,95 \times 0,7 =$	10 ks TS
Celkem Popovičky + Chomutovice + Nebřenice	4352 kW

Přehled stávajících a navrhovaných transformačních stanic

* STÁVAJÍCÍ TS :

- TS 2	stávající, výkon trafo neznámý
- TS 3	stávající, výkon trafo neznámý, z vývodu připojit lokalitu PV 51 (Popovičky)
- TS 6	stávající, výkon trafo neznámý
- TS 8	stávající, výkon trafo neznámý
- TS 22	stávající, 400 kVA (nová distribuční TS z r. 2017) v lokalitě Bi 55 (Nebřenice)
- TS 24	stávající, výkon trafo neznámý (lom Chomutovice)

* STÁVAJÍCÍ TS UPRAVOVANÉ :

- TS 1	stávající, výkon trafo neznámý, úprava dle navýšení příkonu - z vývodu připojit lokalitu OM 52 (Chomutovice)
- TS 4	stávající, výkon trafo neznámý, úprava dle navýšení příkonu - z vývodu připojit lokalitu BI 52, BV 51, BV 52 (Popovičky)
- TS 5	stávající, výkon trafo neznámý, úprava dle navýšení příkonu

- TS 7 - z vývodu připojit lokalitu OM 1, BI 51 (Popovičky)
stávající, výkon traťa neznámý, úprava dle navýšení příkonu
- z vývodu připojit lokalitu PV 52 (Chomutovice)

*** NOVÉ TS :**

- TS 9 v lok. BV 53 nové traťa 1x400kVA
- z vývodu připojit lokalitu BI 53A a BI56B, BV 53 (Chomutovice)
- TS 10 neobsazeno
- TS 11 při lok.Ti 51 nové traťa 1x250kVA
- z vývodu připojit lokalitu Ti 51, TO 51, VD 51 (Popovičky)
- TS 12 neobsazeno
- TS 13 neobsazeno
- TS 14 při lok.BI 60 nové traťa 2x630kVA
- z vývodu připojit lokalitu Bi 60 a část SM 51 (Nebřenice)
- TS 15 v lok.BI 61 nové traťa 2x630kVA
- z vývodu připojit lokalitu BI 61, OS 57, (Nebřenice)
- TS 16 v lok.PV 55 nové traťa 1x630kVA
- z vývodu připojit lokalitu SM 52, Bi 61 (Nebřenice)
- TS 17 při lok.BI 58 nové traťa 1x630kVA
- z vývodu připojit lokalitu BI 54, BI 58 (Nebřenice)
- TS 18 při lok.SM 52 - nové traťa 1x630kVA
- z vývodu připojit lokalitu SM 52 (Nebřenice)
- TS 19 při lok.VV 51 nové traťa 1x630kVA
- z vývodu připojit lokalitu OS 55, Ti 52 (Nebřenice)
- TS 20 při lok.OM 2 nové traťa 1x1250kVA
- z vývodu připojit lokalitu OS 56, OM 2 (Nebřenice)
- TS 21 v lok.BI 56 nové traťa 2x630kVA
- z vývodu připojit lokalitu BI 55, BI 56, BI 57 (Nebřenice)
- TS 23 nové traťa 2x630kVA
- z vývodu připojit lokalitu OV 52, stávající zástavbu, BI 58, BI 59 a část SM 51 (Nebřenice)
- TS 25 v lok.TI 53 nové traťa 1x400kVA
- z vývodu připojit lokalitu TI 53 (Nebřenice)
- TS 26 v lok.Bi 54 nové traťa 2x630kVA
- z vývodu napojit lokality Bi 54, PV 53
- TS 27 při lok. OS 57 nové traťa 1x630 kVA
- z vývodu napojit lokalitu OS 57

Nová napájecí soustava 22kV

V obci Nebřenice bude přeložena trasa páteřního venkovního vedení 22kV ve směru od Radimovic. Rušená trasa venkovního vedení je patrná z výkresové části a začíná na hranici zastavěného území katastru obce u lokality SK 2 a končí při nové transformační stanici TS 19 u lokality VV 51.

Území sídla Nebřenice je nově připojeno ve směru od Křížkova Újezdce. Na křižovatce venkovního vedení VN 22kV ve směru na Křížkový Újezdec a Čenětice, Olešky byl proveden kabelový svod VN 22kV do země, který je novým přípojným bodem napájecí soustavy pro obec Nebřenice. Od hranice pozemků parc.č.777 a parc.č.823/1 je položeno podél místní komunikace nové kabelové vedení VN 22kV až k hranici katastrálního a zastavěného území. Dále bude trasa kabelového vedení VN v zemi vedena tak, aby na toto vedení byly připojeny všechny transformační stanice v rámci ÚP. Zároveň z důvodu zástavby bude řešeno stávající venkovní vedení přes Nebřenice až k nové ČOV.

V rámci tohoto ÚP a nového připojení obce Nebřenice je navržena propojovací trasa páteřního napájecího vedení VN 22kV mezi obcemi Nebřenice a Chomutovice, realizováno kabelovým vedením pod zemí a dojde tak k propojení páteřního vedení VN 22kV pro oba katastry. Nové rozvody VN budou napájet nové TS podzemním kabelem.

Sídla Popovičky a Chomutovice budou nadále samostatně napájena ze stávajících tras venkovního vedení. Většina stávajících trafostanic může vykryvat spotřebu el. energie po rekonstrukci, pro území je navržena pouze jedna nová trafostanice.

Všechny nové a rekonstruované trasy 22 kV a NN v zastavěném a zastavitelném území musí být prováděny kabelem v zemi.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je provedeno podél hlavních komunikací v obcích a to pomocí úsporných svítidel. V rámci zastavitelných ploch zájmových oblastí je nutné doplnění a rozšíření i do těchto nových zástaveb.

ZEMNÍ PLYN

SÍDLA POPOVIČKY A CHOMUTOVICE

Sídla Popovičky a Chomutovice jsou napojena na zemní plyn. Obce jsou v severní části připojeny na potrubí VTL (DN100) Průhonice - Modletice. V Modleticích je umístěna regulační stanice VTL / STL. Během plynofikace došlo k postupnému převedení stávajících tepelných zdrojů – většinou tuhá paliva na paliva ušlechtilá a tím k výraznému omezení negativního vlivu na ovzduší.

Napojení odběru plynu je uvažováno ve všech zónách stávající a výhledové zástavby, není ale povinností se připojit na stávající nebo nové rozvody plynu, pokud budou k vytápění a ohřevu TUV využívány ekologicky šetrnější a obnovitelné zdroje energie.

SÍDLO NEBŘENICE.

Obec Nebřenice v současné době není zásobována zemním plynem. V obci není centrální zdroj tepla. Rodinné domy jsou vytápěny individuálně, převážně tuhými palivy, výjimečně elektrickou energií. Nově je zásobování obce navrhováno od obce Radimovice. Severně od obce Radimovice je situován stávající vysokotlaký plynovodní ocelový řad DN 150 Potrubí je součástí distribuční soustavy RWE GasNet. Provozovatel na základě žádosti o stanovení podmínek připojení vydal tzv. garanční protokol rozšíření distribuční soustavy.

Připojení je možné a je podmíněno vybudováním následujících plynárenských zařízení:

- vybudování VTL-STL regulační stanice o výkonu 1200 m³/hod východně od obce Radimovice, (RS bude o rozměrech cca 3x6m, s oplocením cca 9x12 m),
- provedení VTL přípojky cca DN 80 mezi VTL plynovodem a RS,
- provedení páteřního rozvodu, nejprve IPE 160 do centra obce, (dále v případě napojení obcí Chomutovice a Popovičky prodloužení do obce Chomutovice plynovodem IPE 110),
- provedení nových uličních řadů v obci o minimální předepsané dimenzi IPE 63 včetně samostatné lokality SK 2 na jihu k. ú. Chomutovice.

Napojení odběru plynu je uvažováno ve všech zónách stávající a výhledové zástavby, není ale povinností se připojit na rozvody zemního plynu, pokud budou k vytápění a ohřevu TUV využívány ekologicky šetrnější a obnovitelné zdroje.

Celková bilance spotřeby plynu v řešeném území:

Obec	Qh(m³/hod)	Qr(m³/hod)
Nebřenice	751	1 163 860
Popovičky	281	416 000
Chomutovice	228	354 000
Celkem	1260	1 933 860

ELEKTRONICKÉ A KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

Komunikační a datové sítě

Celým územím probíhají dva dálkové sdělovací kabely – optický a metalický podél komunikace III/00320.

V oblasti Popoviček a Chomutovic jsou k dispozici síťové rozvaděče SR 9 a SR 10 připojené místními telefonními kabely 15 XN 0,6 a 35 XN 0,6. Stávající místní síť je rozvedena převážně zemí přes účastnický rozvaděč ÚR.

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

Je možné využití dálkových metalických a optických kabelů procházejících řešeným územím k vytvoření nových síťových uzlů s následným rozšířením kapacity telefonní sítě.

V oblasti Popoviček a Chomutovic zůstane stávající komunikační šif zachována, bude případně rozšířena do nových částí zástavby. V Nebřenicích je navržena z důvodů nové zástavby a přeložky části komunikace III/00320 zčásti nová trasa jak metalického tak optického kabelu. Vzhledem k nárůstu počtu obyvatel a občanského i sportovního vybavení území je nutné vybudovat nově celou komunikační síť – je navržena vzduchem s novým stožárem a pozemní stanicí jako plocha Ti 54 pro posílení mobilního signálu a zajištění vysokorychlostního internetu. Novým optickými kabely s vysokou kapacitou lze zajistit nejen datové služby, internet, ale i televizi a rozhlas atd.

Technologie připojení zájmové oblasti bude stanovena operátorem v rámci přípravy návazných stupňů zpracování projektové dokumentace.

Veřejný rozhlas

V řešeném území existuje stávající zastaralý veřejný rozhlas, který se delší dobu nepoužívá. Tento rozhlas je zastaralý a nevyhovující pro další rozšíření v rámci nové zástavby. V rámci ÚP je navržena koncepce rekonstrukce stávajícího veřejného rozhlasu i s možností náhrady stávajícího rozhlasu novým bezdrátovým s potřebným varovným systémem civilní ochrany.

Radioreléové spoje

V řešeném území katastru obcí Popovičky, Chomutovice a Nebřenice je možné realizovat pouze jeden stožár a pozemní stanicí mobilního operátora na sever od sídla Nebřenice. Katastrální území Popoviček protínají tři radioreléové paprsky a katastrální území Chomutovic dva radioreléové paprsky. Trasy paprsků nejsou v kolizi s návrhem zástavby dle ÚP.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

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

Veškerý odpad bude vyvážen mimo území obce oprávněnými firmami. Každá stavba pro bydlení musí mít zajištěnou sběrnou nádobu na směsný odpad dle potřebné kapacity pro odvoz. Právníkové osoby si zajišťují dle platného zákona o odpadech odvoz samy včetně nebezpečného odpadu. Obec bude dále zajišťovat kontejnery pro tříděný odpad (plast, sklo, kovy, papír a bioodpad) v částech obce Popovičky a Chomutovice. Navíc jsou umístěny v obci samostatné kontejnery na použité oleje a tuky i elektroodpad. Pro odvoz velkoobjemového a domovního odpadu, odpadu z úklidu veřejných ploch a stavebního odpadu je v majetku obce velkoobjemový kontejner, jehož odvoz je smluvně zajištěn a je poskytován také všem občanům. Svoz nebezpečného odpadu je smluvně zajištěn 2 x ročně. Bioodpad je v obci odkládán na určené skládky, z kterých je odvážen v kontejnerech oprávněnou firmou dle potřeby

V ÚP se počítá se stejným způsobem sběru a likvidace komunálního odpadu jako dosud. Pro tříděný odpad budou určeny vyhláškou nová místa, kde budou umístěny kontejnery pro tříděný odpad. Jejich umístění bude specifikováno regulačními plány v Popovičkách a Chomutovicích, podrobnější projektovou dokumentací v Nebřenicích dle potřeby. Nebezpečný odpad bude nadále zajišťován smluvně, počet odvozů během roku bude upraven dle potřeby. Odpady z údržby veřejných prostor, velkoobjemový odpad a stavební odpad budou nadále řešeny vlastním kontejnerem a smluvním odvozem. Odpady z ČOV musí být likvidovány samostatně odbornou firmou.

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

OBČANSKÁ VYBAVENOST VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Stávající občanská vybavenost veřejné infrastruktury

- Obecní úřad Popovičky se sídlem v Chomutovicích (kanceláře a jednací síň)
- Hasičská zbrojnice (Chomutovice)
- Dětské hřiště a hřiště pro míčové hry v Chomutovicích
- Dětské hřiště v Popovičkách
- Kostel sv. Bartoloměje se hřbitovem v Popovičkách
- Hřbitov v Chomutovicích

Stávající občanská vybavenost je v ÚP plně zachována a počítá se s jejím dalším rozvojem z důvodu navýšení potřebných prostor z hlediska nárůstu počtu obyvatel a zlepšení podmínek pro příznivý rozvoj soudržnosti společenství. Nový ÚP doplňuje obecní vybavenost: Pokud budou kapacity a místo umístění občanské vybavenosti měněny, musí být vždy předem ověřeno náhradní umístění nebo jiná adekvátní náhrada.

Nové plochy a prostory občanské vybavenosti veřejné infrastruktury

- obnova bývalé MŠ v Popovičkách s možností rozšíření a využití i jako ZŠ (malotřídní)
- nová MŠ v Nebřenicích s možností přeměny na ZŠ dle vývoje počtu a stáří dětí (OV1)
- nové prostory pro zdravotnictví a sociální péči v rámci ploch smíšených obytných městského typu (SM) v Nebřenicích (OV52)
- nová veřejná prostranství s dětskými hřišti a plochami pro veřejnost (PV) včetně veřejné zeleně v Popovičkách, Chomutovicích a Nebřenicích (PV53 až PV59)
- sportovní plochy a zařízení ve všech třech sídlech území (OS52, OS53,) rozšíření hřbitova v Chomutovicích (OH1)
- nové propojení správního území a sídel pěšími a cyklistickými stezkami včetně napojení na okolní obce

Občanská vybavenost střední a vyšší úrovně (školství, zdravotnictví, sociální péče, věda a výzkum, správa území, peněžnictví, justice atp.) je soustředěna a lokalizována více méně trvale do ORP Říčany, KÚ Středočeského kraje a hl. m. Prahy.

VEŘEJNÁ ZELEŇ

Ve správním území jsou vyčleněny pozemky pro veřejná prostranství ve formě ploch VP veřejná prostranství a ZV veřejná prostranství – veřejná zeleň dle § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. v úplném znění a dle § 34 zák. č. 128/2000 Sb. – zákon o obcích. V plochách PV jsou dominujícími prvky zpevněné plochy, v plochách ZV je dominující plochou zeleň.

Součástí veřejných prostranství jako veřejného prostoru mohou být místní komunikace, pěší a cyklistické stezky, shromažďovací zpevněné plochy, dětská hřiště a hřiště pro míčové hry volně přístupná, vodní plochy, informační stavby. Při větším rozsahu plochy je zde možné umístit veřejné sportovní plochy a zařízení pro rekreační aktivity, pobytovou louku, hygienické zařízení. Pouze výjimečně (se souhlasem obce) zde mohou být umístovány technické stavby a technická infrastruktura, dopravní zařízení (parkoviště, zastávky autobusu), přechodně a dočasně zařízení pro trhy a občerstvení.

PV 51 Za Stodolou – veřejné prostranství navazující na stávající veřejnou zeleň v Popovičkách před navrhovanou občanskou vybaveností (OM 52), doplněné veřejnou zelení ZV 53

PV 52 Chomutovice – západ – veřejné prostranství pro oblast nové obytné zástavby v Chomutovicích doplněné veřejnou zelení ZV 54

PV 53 až PV 60 Nebřenice – plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně v nové zástavbě Nebřenic

ZV Náves Popovičky a ZV Náves Chomutovice – zachování původních historických návší

Veškerá veřejná zeleň a veřejná prostranství musí být volně přístupná bez oplocení, mimo dětských hřišť (průhledné oplocení do výšky 1,2 m).

1.e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V NÁVAZNOSTI NA ZÚR A DŘÍVE ZPRACOVANOU DOKUMENTACI

Řešené území je dle ZÚR zahrnuto do krajinného typu U20 – krajina příměstská, pro kterou jsou stanoveny cílové charakteristiky krajiny a územní podmínky pro její zachování nebo dosažení:

Základní charakteristika - charakteristický fenomén příměstské krajiny představuje její výrazné polyfunkční využití, které se promítá do uspořádání území. V daném případě se jedná o podtyp příměstské krajiny v zázemí hl. m. Prahy s významným zastoupením bydlení, jeho části jsou zasaženy civilizačními jevy včetně rekreace.

Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá ve vytváření kvalitního prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra osídlení.

ÚP Popovičky vytváří podmínky pro dlouhodobou i krátkodobou rekreaci obyvatel:

- Zámek Nebřenice (vč. zámeckého parku a hospodářských budov) je plánován k přestavbě na hotel, konferenční centrum a golfový klub i další sportovní aktivity (welles, fitness atd.); záměr výstavby golfového areálu včetně navazujících záměrů úprav v krajině jsou převzaty ze změny č. 4 ÚPO (OX 51 - 59)
- Do územního plánu jsou zapracovány další komerční plochy související s rekreací: Park Hotel Popovičky se sportovním zázemím a navazující parkovou úpravou v nivě Chomutovického potoka
Tenisová škola (OS 57) na jihu Nebřenic
Jezdecká škola (OS 55) na sever od Nebřenic včetně ochranné a izolační zeleně
- Kromě zastavěného území Popoviček a golfového areálu v Nebřenicích zůstává niva Chomutovického potoka nezastavitelným územím s funkcemi vodohospodářskou, přírodní, lesní, ochranou či naučnou. Nivou potoka prochází lokální biokoridor LBK 36, v němž jsou vložena lokální biocentra. Území je využíváno ke krátkodobé rekreaci a sportu.
- ÚP Popovičky navrhuje další sportovní a rekreační plochy:
OS 52 ul. Na Stádlech - rozšíření dětského hřiště v nivě Chomutovického potoka
- Ke krátkodobé rekreaci slouží i nově vymezené plochy veřejných prostranství s dětskými hřišti, veřejnou a parkovou zelení.

Podmínky pro následné rozhodování

Změny využití území v krajině příměstské nesmí snižovat její potenciál pro krátkodobou rekreaci v přírodním prostředí zázemí sídel a prostupnost pro nemotorovou přepravu (zejména pro pěší a cyklisty).

- ÚP Popovičky navrhuje obnovu původních historických cest v krajině a vytváří tak podmínky pro prostupnost území jak pro pěší, tak pro cyklisty – vytvořena bude síť místních pěších tras a síť místních a propojovacích cyklistických tras;
- ÚP Popovičky navrhuje novou cyklostezku Průhonice – Herink – Křížkový Újezdec – Sázava (dle ZÚR Středočeského kraje CT11).

Návrhem ÚP Popovičky je respektováno základní krajinné členění řešeného území:

- přírodně hodnotný krajinný celek zahrnující komplex přirozených lesních společenstev s dubohabrovými háji v pramenné oblasti Chomutovického potoka a jeho drobných přítoků – oblast Nebřenic;
- přírodně hodnotný krajinný celek zahrnující vodní tok a údolní nivu Chomutovického potoka se soustavou malých vodních nádrží, tůní, lučních porostů, jasanovo-olšových porostů včetně fragmentů dubohabřin na svazích údolí;
- krajinný celek zahrnující odlesněnou intenzivně využívanou krajinu s drobnými vodotečemi, loukami a ornou půdou, s ojedinělými doprovodnými liniovými porosty v pramenné oblasti drobných vodotečí.
- kulturně historický potenciál krajiny

K největším pozoruhodnostem pro zachování hodnot území patří zaříznutá údolíčka v plošinách, vytvářející drobné, intimní prostory. K dominantám nadmístního významu lze počítat plochou elevaci Petrovy vrchy (455 m n.m.) nad Chomutovicemi. K dominantám lokálního významu patří otevřenější úseky údolíček, lesíky a menší rybníky, prameniště potoků (oblast Nebřenic).

Z hlediska kulturně historického potenciálu jsou zachovány tyto urbanistické hodnoty:

Chomutovice – návěs se skupinou vzrostlých stromů, kamennou zvoničkou, křížem a rybníkem.
Nebřenic – doprovodná zástavba samostatného statku, který byl přestavěn na zámeček s parkem; zachované krajinné zázemí osady.

Zachovalá část původní návsi v Popovičkách s historickou zástavbou a kostelem sv. Bartoloměje se hřbitovem.

PROMÍTNUTÍ KONCEPCE DO PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (V NEZASTAVENÉM ÚZEMÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY JEJICH VYUŽITÍ)

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastaveném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastaveném území (viz kap. 1.f).

Plochy nezastaveného území vymezené návrhem ÚP Popovičky jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

(NZ) plochy zemědělské – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;

(NZ-T) plochy zemědělské s trvalým travním porostem – zahrnují pastviny a louky, pozemky staveb a zařízení související s pastevectvím a lukařením a pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

(NL) plochy lesní hospodářské – zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

(NT) plochy těžby nerostů nezastavitelné – zahrnují zpravidla nezastavené pozemky povrchových lomů, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů; dále pozemky rekultivací; pozemky související dopravní a liniové technické infrastruktury;

(NSx) plochy smíšené nezastaveného území – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemně kompromisním smyslu. Index přípustných funkcí: **p** - přírodní, **z** - zemědělská, **l** - lesní, **v** - vodohospodářská, **o** - ochranná / izolační / protierozní, **e** - protierozní, **r** - rekreace nepobytová, **kh** - kulturně historická, **n** - naučná

V nezastaveném území řešeném územním plánem Popovičky převládají plochy zemědělské (NZ), v menší míře plochy zemědělské s trvalým travním porostem (NZ-T).

Na lesních pozemcích jsou vymezeny plochy lesní (NL). Lesy tvořící zázemí sportovně rekreačního areálu v Nebřenicích jsou evidovány jako významné krajinné prvky (VKP L1, VKP L2, VKP L3, VKP L4 a VKP L5). V souvislosti se zábory lesní půdy jsou navrženy plochy k zalesnění (NL 55 a NL 58).

Plocha dobývacího prostoru lomu Chomutovice je vymezena jako plocha těžby nerostů nezastavitelná (NT).

V území jsou dále vymezeny plochy s charakterem smíšeného využití krajiny s nejvýznamněji zastoupenou složkou přírodní ochrany (NS.p...), lesní funkcí (NS.l...) a zemědělskou funkcí (NS.z...). V nejbližším okolí zastavených ploch jsou zastoupeny složky ochrany (NS.o...), na svažitých pozemcích ohrožených vodní erozí pak s protierozní funkcí (NS.e ...). Část území je vymezena jako plocha smíšeného využití krajiny se zastoupením vodohospodářských funkcí (NS.v...) - jedná se zejména o plochy podél vodotečí. V nivě Chomutovického potoka jsou kromě vodohospodářské funkce zastoupeny i další funkce jako je rekreační využití (NS.r ...) či plochy naučné (NS.n ...) - obůrka s daňky a jeleny.

Okrajově je zastoupena plocha s kulturně historickou funkcí (NS.kh ...) – část zámečského parku přetvořená na lesopark v okolí pseudorománské hrobní kaple rodiny Hilbrtů ze Schüttelsbergu.

V plochách kulturní krajiny se smíšeným využitím mají uvedené činnosti vždy kompromisní charakter – s ohledem na ostatní zde přípustné činnosti.

Smyslem členění nezastavěného území na plochy s rozdílným způsobem využití je vytvoření předpokladů pro cílené ovlivňování krajinných ploch v souladu se zjištěnými podmínkami a limity – a to prostřednictvím regulativů stanovených podle specifických podmínek té které plochy (viz kap.1.f). Návrh uspořádání krajiny se realizuje uplatněním stanovených regulativů.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území krajiny je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků, liniové doprovodné zeleně komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev. Přirozenou potenciální vegetaci (Neuhäselová 2001) jsou v S. části území černýšové dubohabřiny (*Melampyro-Carpinetum* ze svazu *Carpinion*), v J. části bikové doubravy (as. *Luzulo albidae-Quercetum* ze svazu *Genisto germanicae-Quercion*) a podél toků by se přirozeně vyskytovaly údolní olšovo-jasanové luhy – ptačincové olšiny (as. *Stellario-Alnetum* z podsvazu *Alnion glutinoso-incanae*).

ZOHLEDNĚNÍ PRODUKČNÍ FUNKCE KRAJINY

Vodní ekosystémy

- v souvislosti se záměrem výstavby golfového areálu je do ÚP Popovičky zařazena revitalizace malých vodních nádrží a části koryta Chomutovického potoka v Nebřenicích, výstavba retenčních a vyrovnávacích nádrží a realizace pěti neprůtočných tůní. Vodní a vodohospodářská opatření jsou uvedena v kap. Krajinné a krajínovorné prvky.
- ÚP Popovičky chrání a podporuje dochovaný přírodní nebo přírodě blízký stav vodních toků a niv. Kromě zastavěného území je niva Chomutovického potoka nezastavitelným územím s funkcemi vodohospodářskou, přírodní, lesní, ochranou či naučnou.
- Nivou Chomutovického potoka prochází lokální biokoridor LBK 36, v němž jsou vložena lokální biocentra. Území je využíváno ke krátkodobé rekreaci a sportu. Připuštna je pouze taková činnost a stavby, které úzce souvisí s vodohospodářskou a ekologickou funkcí údolní nivy.
- Do územního plánu jsou doplněny drobné vodní toky, které jsou součástí jiných funkčních ploch či nejsou katastrálně vedené jako vodní plochy. Jedná se zejména o Dobřejovický potok a jeho přítoky, dále o hlavní odvodňovací zařízení – otevřené vodní příkopy v krajině. Většina těchto vodotečí je součástí registrovaných významných krajinných prvků.

Lesní ekosystémy

- Lesy tvořící zázemí sportovně rekreačního areálu v Nebřenicích jsou evidovány jako významné krajinné prvky (VKP L1, VKP L2, VKP L3, VKP L4 a VKP L5). V souvislosti se zábery lesní půdy jsou navrženy plochy k zalesnění.
- Pro pozemky, ke kterým bude zažádáno o zařazení lesů do kategorie lesů zvláštního určení, jsou doporučeny následující podmínky:
 - péče o lesy se bude řídit lesním hospodářským plánem, který se zpracovává vždy na desetileté období. Na ploše bude zajištěna řádná lesnická péče dle tohoto plánu;
 - stejně jako v lese hospodářském, tak i v lese zvláštního určení, zůstane prioritou zachování lesa, péče o les - výchovné a obnovní zásahy pro plnění všech jeho funkcí;
 - nutno vytvořit model hospodaření tak, aby byly v maximální míře uspokojeny potřeby návštěvníků lesů, současně s tím musí být zajištěna i jejich bezpečnost, tzn. musí být zajištěna plynulá obnova provozně nebezpečných dřevin;
 - v rámci lesů zvláštního určení, resp. příměstského lesa s rekreační funkcí, je možno zpřístupnit další vybrané lesní cesty, umisťovat drobná sportovní či oddychová zařízení a rekreační prvky (zejména lavičky a lavice, koše, altány, dětské herní prvky, vítací tabule aj.);
 - sportovní či oddychová zařízení a rekreační prvky většího rozsahu je možno umisťovat pouze v souladu s projednanou a schválenou krajinářskou studií /projektem krajinářských úprav;

- sportovní a rekreační zařízení nad 1 ha podléhají zjišťovacímu řízení dle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Zemědělské ekosystémy

- Nejvyšší kvalita zemědělské pozemky využívat k zemědělskému hospodaření, na smíšených plochách NSz ... s preferencí méně intenzivních forem hospodaření. Cílem je ochrana půdy a vody v zemědělské krajině;
- Zvýšení vodní retence v území, k čemuž může přispět vhodná struktura a organizace půdního fondu. Územní plán vymezuje plochy ohrožené vodní erozí – graficky jsou zvýrazněné plochy, kde by měla být uplatněna protierozní ochrana.
Navržena je kombinace technických (protierozní meze), organizačních (zatravnění) a agrotechnických (protierozní technologie pěstování plodin) protierozních opatření, příp. pouze organizačních opatření, která výrazně omezí škodlivé působení povrchového odtoku. (Blíže viz. kap. Vodní režim v krajině, protierozní opatření).
- Ve vyšší míře budou uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území na plochách nezastavěného území NSz... (funkce z – zemědělská v kombinaci s funkcemi p – přírodní, o – ochranná, v – vodohospodářská, e – protierozní); tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

V řešeném území se nenachází žádná speciálně chráněná území na úrovni přírodních prvků, přírodních památek atp.

Z hlediska systému Natura 2000 se v území ani v jeho blízkosti nenachází žádné evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

ÚP Popovičky vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně územního systému ekologické stability (dále též ÚSES), je s nimi koordinován. V řešeném území jsou respektovány a chráněny tyto hodnoty:

významné krajinné prvky ze zákona – lesy, rybníky, vodní toky, údolní nivy

významné krajinné prvky evidované a registrované, včetně úprav vyvolaných dle změny č. 4 ÚPO. Vymezení jednotlivých prvků bylo upřesněno dle aktuálního stavu krajiny, v hranicích katastrální mapy. Významné krajinné prvky navazující na prvky ÚSES jsou považovány za interakční prvky.

k.ú. Chomutovice u Dobřejovic

VKP 56 Chomutovický potok v Chomutovicích – rozdělen na VKP 56a, 56b (60)

Břehové a doprovodné porosty, rybníky a louky v údolní nivě Chomutovického potoka. VKP je rozdělen na menší severní část, která zahrnuje i obůrku s chovem daňků a jelenů (56a) a na rozlehlejší jižní část s přírodními biotopy psárkových luk, údolních olšin a vrbových luhů, pobřežní vegetace potoků a acidofilních doubrav na svahu (56b). [Východní část VKP 56b sousedí s Lomem Chomutovice, větší část plochy je na území CHLÚ a v dobývacím prostoru lomu Chomutovice u Dobřejovic](#) Plocha upravena v hranicích nové katastrální mapy. V Popovičkách přechází na VKP 60, v Nebřenicích navazuje VKP 80 a 81.

Rozloha: 2,40 ha + 5,77 ha.

VKP 65 Na radlici

Louka a mez s křovinami nad Dobřejovickým potokem; vegetaci tvoří ovsíkové louky a tužebníková lada; v Popovičkách navazuje VKP 52. Rozloha: 1,57 ha

VKP 66 Polní cesty

Polní cesta s doprovodnou zelení, s keři a stromy. Funkce protierozní, krajínovorná, stabilizační. Rozloha 0,46 ha

VKP 79 Pod Petrovými vrchy

Liniový remíz Z až JZ od obce se zastoupením listnatých a ovocných dřevin, na části lesní pozemky. Funkce protierozní, krajínovorná, stabilizační. Rozloha 2,66 ha

VKP 80 Na Kudrně

Vlhké louky v nivě podél Chomutovického potoka; význam má přírodní biotop tužebníkových lad a ovsíkových až psárkových luk, refugium zvěře, zachovalý krajinný ráz. Rozloha: 17,56 ha. Na části plochy budou realizovány záměry v souvislosti se záměrem sportovně rekreačního areálu Nebřenice (ČOV, retenční a vyrovnávací nádrž pod ČOV, pět neprůtočných tůní – náhradní biotop pro obojživelníky).

VKP 81 Nebřenické údolí

Louky, svahové lesy, kaskáda rybníčků v údolí Chomutovického potoka. Podél toku se vyskytují údolní olšiny, na vyvýšených svazích dubohabřiny, v rybnících vodní vegetace; výstavky věkovitých stromů. Funkce krajinnotvorná, vodohospodářská, stabilizační, biologická. Rozloha: 12,55 ha. VKP bylo návrhem souboru změn č. 4 ÚPO nejvíce dotčeno (návrh golfového hřiště, obnova malých vodních nádrží a revitalizace toku). Ze změny č. 4 ÚPO převzaty navrhované kompenzace za ekologickou újmu ve formě náhradních výsadeb (zalesnění, maloplošná a liniová zeleň, vysoká zeleň)

VKP 82 Hájek

Polní remíz Z od obce, v k. Popovičky navazuje na VKP 117. Porost topolu černého s ruderalní bylinnou vegetací. Funkce krajinnotvorná, stabilizační. Rozloha: 0,24 ha.

VKP 92 Petrova alej

Delší alej vzrostlých jasanů a ořešáků Z od Nebřenic, východozápadně orientovaná. Běžné luční a ruderalní druhy v podrostu. Funkce krajinnotvorná, stabilizační. Rozloha: 1,16 ha. Cesta s doprovodnou zelení bude součástí areálu golfu. Liniová zeleň zůstane zachována, navržena je dosadba listnatých stromů náhradou za odumřelé jedince.

VKP 126 Polní cesty (66)

Polní cesty s doprovodnou zelení, s keři a stromy. Funkce protierozní, krajinnotvorná, stabilizační. Rozloha 0,5 ha

VKP L1 Na Petrových vrchách

Převážně listnatý les J od Chomutovic a Z od Nebřenic. Jedná se prvek ze zákona. Funkce biologická, krajinnotvorná, stabilizační; význam mají dubohabřiny svazu *Carpinion* s výskytem zvláště chráněného medovníku meduňkolistého (*Melittis melissophyllum*). Rozloha: 15,25 ha.

VKP L2 Nebřenický háj

Lesík JJV od obce a SSZ od Nebřenic. Jedná se prvek ze zákona. Funkce krajinnotvorná, stabilizační, vodohospodářská, biologická; význam jako útočiště některých druhů živočichů, např. ptáků a bezobratlých. Les s borovicí lesní i dřevinami přirozené potenciální vegetace. Rozloha: 7,15 ha.

VKP L3 Zámecký les

Lesík J od Nebřenic, s menším rybníkem uvnitř porostu. Jedná se prvek ze zákona. Funkce hospodářská, krajinnotvorná, vodohospodářská, stabilizační, biologická; význam má přírodní biotop dubohabřin svazu *Carpinion*, dále jako refugium některých významnějších organismů. Rozloha: 9,98 ha.

VKP L4 Na Petrových vrchách - západ

Navržený nový lesík jako kompenzace vynětí jiných ploch z PÚPFL pro golfové hřiště. Funkce je krajinnotvorná, stabilizační, biologická, vodohospodářská. Navržen je listnatý les – dubová bučina. Zároveň bude i útočištěm některých druhů živočichů (např. ptáci a bezobratlí). Rozloha: 7,15 ha.

VKP L5 Nebřenice Jih – Na Radimovce

Navržený lesní porost jako kompenzace a náhradní výsadba za provedení průchodu herní dráhy přes Zámecký les. Funkce je krajinnotvorná, stabilizační, biologická, význam má i jako útočiště některých druhů živočichů. Rozloha: 1,44 ha.

VKP 52 V Dolnici (65) – navržen k registraci

Doprovodná liniová vegetace podél zdrojnice Dobřejovického potoka v k. Chomutovice a Popovičky. VKP podél vodoteče navržen náhradou za dnes již neexistující prvek podél polní cesty. Rozloha: 1,77 ha.

VKP 60 Chomutovický potok v Popovičkách – rozdělen na VKP 60a, 60b, 60c, 60d

Břehové a doprovodné porosty, rybníky a louky v údolní nivě Chomutovického potoka V Chomutovicích přechází na VKP 56. Celková rozloha činí 4,20 ha. VKP je dle charakteru a využití území rozdělen na 4 části:

60a - niva v severní části Popoviček zahrnuje přírodní biotopy - ovsíkové a psárkové louky, tužebníková lada, olšovo-jasanové porosty. Rozloha dílčí části 1,86 ha.

60b - vodoteč s břehovým a doprovodným porostem v centrální části Popoviček. Rozloha dílčí části 0,17 ha

60c - zahradní a parkové úpravy v nivě potoka u hotelového komplexu Park Hotel Popovičky. Rozloha dílčí části 0,56 ha.

60d – přirozený meandrovitý tok potoka s břehovými porosty - ochuzené a ruderalizované údolní olšiny a navazující degradované louky s oplocenkami (chov daňků a jelenů). Rozloha dílčí části 1,60 ha.

VKP 61 U Předbořské cesty

Doprovodná liniová vegetace mezofilních křovin podél drobné vodoteče v poli – zdrojnice Dobřejevického potoka. Rozloha: 0,25 ha

VKP 64 Na skalce – rozdělen na VKP 64a, 64b

Mez s liniovou vegetací křovin a ovocných stromů ve směru západ – východ SV od obce Popovičky. Funkce krajinná, stabilizační, protierozní. Dle charakteru je prvek rozdělen na dvě části:

64a - svah v zastavěném území Popoviček s alejí ovocných dřevin a keřů, zejména třešní (odděluje horní terasu od spodní terasy). Rozloha 0,21 ha.

64b - hraniční mez v poli mezi Modleticemi a Popovičkami. Rozloha v řešeném území 0,32 ha.

VKP 74 K Popovičkám

Liniová mez s dřevinami 1 km Z od obce u silnice na Herink. Funkce krajinná, protierozní, stabilizační. Rozloha v řešeném území 0,36 ha.

VKP 117 Na Stádlech (82)

Liniový porost mezofilních křovin a ovocných stromů v trase dnes neexistující historické polní cesty, na J konci navazuje topolový hájek. Rozloha: 0,76 ha.

Významné krajinné prvky navržené v rámci vyvolaných úprav – jedná se o nové zalesnění zemědělských pozemků za zábory lesní půdy v rámci záměru výstavby golfového areálu

k.ú. Chomutovice u Dobřejovic

NL 55 – VKP L1/4

NL 58 – VKP L5

Dřeviny (stromy a stromořadí) rostoucí mimo les

V řešeném území se vyskytují významné stromy a stromořadí, výstavky původních dřevin, které je nutno chránit obdobně jako památné stromy:

- *jírovec maďal* - skupina tří stromů na návsi v centru Popoviček, parc.č. 176/2
- *lípa srdčitá* - skupina 4 stromů u kostela sv. Bartoloměje, parc.č. 176/1 v k.ú. Popovičky
- *dub letní* na hranici parcel č. 203 a 205 v k.ú. Popovičky
- *lípa srdčitá* na hranici parcel č. 82/81 a 19/6 v k.ú. Popovičky, obvod kmene 196 cm
- *habr obecný* - zhlaví erozní rokle na hranici parc.č. 19/3 a 21, k.ú. Popovičky
- *lípa srdčitá* - skupina 2 stromů u křížku před hřbitovem, parc.č. 102/2, k.ú. Popovičky
- *lípa srdčitá* - na hřbitově, parc.č. 102/1, k.ú. Popovičky
- *jírovec maďal* - stromořadí podél ul. Huntovická, hranice parc. č. 484/1 a 500/1, k.ú. Chomutovice u Dobřejovic
- *javor klen* - na návsi v Chomutovicích, parc. 484/2
- *lípa srdčitá* - skupina dvou stromů na návsi u zvoničky a křížku, parc.č. 484/1 k.ú. Chomutovice u Dobřejovic
- *jasan ztepilý* - u mostku přes Chomutovický potok, parc.č. 484/1, k.ú. Chomutovice u Dobřejovic
- *lípa srdčitá* - skupina čtyř stromů u křížku v osadě Nebřenice, parc.č. 440/4 k.ú. Chomutovice u Dobřejovic
- *výstavky stromů v lesoparku a zámeckém parku Nebřenice*
historická zahrada byla obnovena sérií dendrologických zásahů a výsledkem je poměrně stabilizovaný, funkční a perspektivní celek mimolesní zeleně s vysokou hodnotou krajinná, estetickou i ekologickou.

Liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě – meze, remízky, plochy nelesní zeleně, doprovodné zeleně cesty a vodotečí

Katastrálně neevidované drobné vodní plochy v krajině (drobné vodoteče sloužící jako hlavní odvodňovací zařízení, drobné vodoteče a malé vodní plochy)

Navržené plochy pro okrajové dolesnění v návaznosti na stávající lesní plochy (maloplošná a liniová zeleň, vysoká zeleň) v celkovém rozsahu 3,19 ha v rámci záměru výstavby golfového areálu

ÚSES

Návrh ÚP Popovičky vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter v lokální úrovni. Prvky nadregionálního a regionálního významu se v řešeném území nevyskytují. Podle prostorové funkčnosti jsou prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, rámcově vymezené, navržené k založení). Prvky navržené jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy bez uplatnění předkupního práva.

Lokální systém ekologické stability je navržen s maximálním využitím stávajících hodnotných prvků a významných krajinných prvků. Využity jsou zejména nivy potoků a lesní porosty ve 3. - 5. stupni ekologické stability a liniové prvky v polní krajině (břehový a doprovodný porost drobných vodotečí, liniové porosty a meze)

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

ÚSES – jih řešeného území

Určité části hracích prvků golfového hřiště zasahují do prostoru vymezeného ÚSES. Tyto zásahy byly s příslušným orgánem ochrany přírody opakovaně diskutovány a navrhována byla řada řešení a kompenzačních opatření. Obecně platí, že hrací plochy ve styku nebo blízkosti cenných stávajících biotopů budou doplněny o výsadby hygrofilních druhů rostlin, které budou na hranicích těchto ploch tvořit bariéru pro snižování rizika ohrožení přebytky živin. Biotopy zabrané pro intenzivně udržované plochy golfu budou v rámci areálu nahrazeny novými plochami obdobných vlastností (vlhké luční porosty, navazující mokřady apod.).

Lokální 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. Biocentrum je součástí VKP 80 a VKP L2 (lesní porost je VKP ze zákona). V ploše biocentra je navržena dočišťovací retenční a vyrovnávací nádrž (VV51) a na místo obnovy rybníka pět neprůtočných tůní (VV52). Rozloha: 5,7 ha

Lokální 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; navržená část biocentra je částečně funkční a zahrnuje lesní porosty, doprovodný porost polní cesty a ornou půdu. Celková výměra biocentra činí 7,12 ha. Biocentrum je součástí VKP 66 a VKP L3 (lesní porost je VKP ze zákona). Součástí prvku je obnova Lesního rybníka a rybníčku u prameniště Chomutovického potoka.

Lokální biokoridor č. 35

lokální biokoridor vymezený, nefunkční, vede napříč jižní částí území po severní straně polní cesty. Biokoridor napojuje území na sousední systémy v sousedních katastrech (LBK 29). Součást VKP 66. Délka 62 + 1035 m.

Biokoridor bude v plném rozsahu tvořen bohatě strukturovanými porosty (plynulé střídání travinobylinných, keřových a stromových porostů). Je možné biokoridor přerušit v prostoru golfového hřiště na několika místech příčnými přechody (předpokládá se na cca 3 místech) tak, aby se dalo porostem procházet k herním prvkům. Šířka příčných přechodů nemá být větší než 12 m.

Lokální biokoridor č. 36 "Chomutovický potok v Nebřenicích"

lokální biokoridor navazuje na regionální biokoridor mimo řešené území, je vymezený, částečně funkční, částečně navržený k založení (na orné půdě). V oblasti Nebřenic se větví na LBK 36a a LBK 36b.

LBK 36a - 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. Součástí VKP 56, VKP 80 a VKP L1. Délka 832 m.

LBK 36b - zahrnuje horní tok Chomutovického potoka s bohatými břehovými porosty, stávajícími i navrhovanými 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. Součástí VKP 80 a VKP 81. Délka mezi LBC7 a LBC8 činí 554 m; mezi LBC 8 a LBC 9 činí 669 m. V trase koridoru se nachází soustava rybníků a tůň.

ÚSES – sever a střed řešeného území

Lokální biocentrum č. 5 "Chomutovice"

lokální biocentrum vymezené, částečně funkční. Zahrnuje meandrující vodoteč s břehovým a doprovodným porostem, lesní porosty na svahu a degradované luční porosty s oplocenkami pro chov daňků a jelenů na hranicích k.ú. Popovičky a Chomutovice v údolí Chomutovického potoka. Plocha upravena v hranicích katastrální mapy. Rozloha: 1,23 ha.

Lokální biocentrum č. 7 "U lomu"

lokální biocentrum vymezené, funkční. Zahrnuje vodní a mokřadní společenstva v údolní nivě Chomutovického potoka a navazující lesní porosty na obou svazích toku. [Východní část sousedí s Lomem Chomutovice, větší část plochy je na území CHLÚ a v dobývacím prostoru lomu Chomutovice u Dobřejovic](#) Plocha upravena v hranicích nové katastrální mapy.

Lokální biokoridor 36 "Chomutovický potok v Chomutovicích a Popovičkách"

Biokoridor prochází nezastavěnou i zastavěnou částí území Popoviček a Chomutovic, je vymezený, částečně funkční. Zahrnuje vlastní vodoteč s břehovými a doprovodnými porosty, degradované louky, navazující lesní a křovinaté porosty na svazích a parkově upravené plochy v nivě potoka. Hranice prvku vymezena dle aktuálního stavu krajiny v hranicích katastrální mapy. Délky v řešeném území 874 m a 447 m.

V zastavěném území nesmí být zastavovány zahrady a veřejná zeleň, které jsou součástí LBK 36. Je upřesněn průchod zastavěným územím ve střední části Popoviček přes ul. Ke Kostelu.

Lokální biokoridor č. 37 - lokální biokoridor vede po okraji území, je vymezený, převážně funkční; jde podél cesty přes Petrovy vrchy (smrkový porost) a po liniích přes pole k LBC č. 6 (mimo území), dále navazuje na prvky ÚSES vymezené v k.ú. Herink v rámci Komplexních pozemkových úprav. Délka v řešeném území 1443 m. LBK je možno přerušit průchodem na golfové hřiště k herním prvkům. Šířka příčného přechodu nemá být větší než 12 m.

Lokální biokoridor č. 40 - vede v trase jedné ze zdrojnic Dobřejovického potoka v lokalitě V dolnici – Na skalce. Zahrnuje regulovaný vodní tok, břehové a doprovodné porosty a navazující luční porosty. Trasa biokoridoru částečně vymezena jako náhrada za prvek procházející přes zastavěné a zastavitelné území Popoviček (stávající trasa přehrazena oplocením, sportovními plochami a stavbami Park Hotelu Popovičky), současně je v nové trase biokoridoru nově vymezen VKP 52. Biokoridor v k.ú. Modletice navazuje pouze na interakční prvek IP1, v k.ú. Předboř navazuje na LBK 1. Délka biokoridoru v řešeném území 1443 m.

Lokální biokoridor č. 41 - vede v trase původní historické cesty a v lokalitě U předbořské cesty - Ve struhách, vymezený, částečně funkční, navržený k založení v min. šíři 20 m. Funkční část prvku zahrnuje odvodňovací příkop a doprovodné liniové porosty (VKP 61). Biokoridor je v k.ú. Modletice napojen na LBK 6, v k.ú. Předboř na lokální biocentrum LBC 1 "V Borovém". Délka v řešeném území 360 m.

- ❑ Umístění biocenter je nutno považovat za dané. Hranice navržených biocenter může autorizovaný projektant ÚSES upřesnit. Při upřesňování nutno dodržet prostorové a funkční parametry biocentra (min. rozloha 3 ha).
- ❑ Biokoridory, vyžadující zábor částí parcel mohou být upřesněny s ohledem na průběh projednání vlastnických vztahů (více vpravo, nebo vlevo od vodoteče či polní cesty, které tvoří jeho osu). Nesmí však být přesměrovány, nesmí být zúženy pod 15 m u biokoridorů lokálního významu.
- ❑ Plochy ÚSES a zvláště chráněných území přírody je třeba chránit před degradací nejčastěji antropogenního původu, před znečištěním složek životního prostředí, kultivací a ruderalizací.

Platí pro ně následující omezení:

- stavební uzávěra pro nové stavby;
- zákaz rekonstrukcí stávajících staveb, které by znamenaly zvýšení standardu, s výjimkou opatření šetřících životní prostředí.

Regulační opatření:

- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejbližší původním lesním společenstvům;
- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické;
- uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného biocentra.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA V KRAJINĚ, PROSTUPNOST KRAJINY

- ❑ Stávající cyklotrasy budou plně zachovány. Cyklotrasa č. 0028 Praha – Průhonice – Popovičky – Nebřenice – Petříkov – Pyšely bude plně zachována a je navržena po přeložce komunikace III/00320 jako základní nejrychlejší trasa. Po realizaci zástavby je možné ji přetrasovat po původní trase III/00320 a využít či zvýšit atraktivitu nového centra Nebřenic (povede po klidnějších a bezpečnějších komunikacích).
- ❑ Cyklotrasa č. 0065 Nebřenice – Stránčice zůstane plně zachována.
- ❑ Navrhuje se (převzato ze změny č.4 ÚPO) nová cyklotrasa Popovičky – Chomutovice – Křížkový Újezdec po stávajících zpevněných komunikacích, která by mohla dála navázat z Křížkova Újezdce na Sulice, Radlák – Jílové u Prahy (návaznost přímo na cyklistickou trasu č. 19) nebo směrem jižním z Křížkova Újezdce na Novou Hospodu, Kamenici a dále navázat na trasu č. 11 nebo 0029 směrem k údolí Sázavy.
- ❑ Vymezena nová cyklostezka Herink – Nebřenice – Křížkový Újezdec (podklad dle ZUR Středočeského kraje).
- ❑ Turistické stezky územím nevedou mimo drobného úseku v jižním cípu řešeného území a nové nejsou navrhovány.
- ❑ Plochy lesní, zemědělské a rekreační jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňuje prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel. Cesty v extravilánu jsou většinou nezpevněné. K obnově jsou navrženy zaniklé cesty v krajině - vytvořena bude síť místních pěších tras a síť místních a propojovacích cyklistických tras (viz výkresová dokumentace ÚP).
Systém cest navazuje na Plány společných zařízení sousedních k.ú. Modletice, Herink a Křížkový Újezdec.
- ❑ Pěší a cyklistické stezky jsou doplněny v rámci nových ploch a prvků zeleně (viz. krajinné a krajinoformní prvky).
- ❑ Rozvoj cestní sítě je umožněn i v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině. [V nezastavěném území je zakázáno oplocování pozemků mimo el. ohradníků nebo dřevěných bradel pro chov hospodářského zvířectva a ohrazení \(oplocení\) golfu. Požadavky a přesné technické provedení ohradníků a dodržení průchodnosti golfu viz Textová část ÚP, kapitola 1.f\), odstavec 10. Oplocenky pro vysázené mladé porosty lesního typu je možné používat na plochách PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobené zvěří](#) Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.

Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu podle musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

KRAJINNÉ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY

- Z hlediska ochrany přírody a krajiny je nutno v celém zájmovém území chránit veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí chráněných území přírody. Jedná se o přirozené vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy, sady, vlhké i suché louky, skupiny keřů, meze, polní kazy, vlhčiny, mokřady, lůmky, atd;
- Veškerá zeleň ve volné krajině bude tvořena dřevinami zajišťujícími dostatečnou, přírodě blízkou druhovou pestrost. V druhové skladbě budou zastoupeny vesměs domácí dřeviny, geograficky původní, v každém případě vhodné pro dané stanovitě.
- Návrh nových ploch a prvků zeleně – nezastavitelné plochy v zastavěném území

Veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV):

U sídelní zeleně mohou být domácí druhy dřevin být zastoupeny z 30 až 50% a zbytek může být z druhů introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradnických odrůd. Původní domácí dřeviny by měly být převážně kosterní. Druhovou skladbu dřevin vždy nutno přizpůsobit charakteru území.

k.ú. Popovičky:

ZV51 – Ke Kostelu, veřejná zeleň podél Chomutovického potoka, součást ÚSES – LBK 36, Orientační výměra 0,19 ha.

ZV53 - Na Stádlech; pás veřejné zeleně podél komerční plochy OM52 a ulice Na Stádlech. Orientační výměra: 0,25 ha.

k.ú. Chomutovice:

ZV54 – Na Stádlech, veřejná zeleň lemující veřejné prostranství PV 52 (Chomutovice – západ). Orientační výměra 0,28 ha.

ZV55 – ul. Petrovy vrchy, veřejná zeleň na hraně údolí Chomutovického potoka, navazuje na stávající nezastavěné území a LBC 5. Orientační výměra 0,38 ha.

k.ú. Chomutovice u Dobřejovic - osada Nebřenice:

PV53 - Nebřenice sever; veřejná zeleň a parkové úpravy v lokalitě BI54. Orientační výměra: 0,07 ha.

PV54 - Na Petrových vrchách - východ; veřejná zeleň, dětské hřiště, plocha k odpočinku a posezení v lokalitě BI57. Orientační výměra: 0,13 ha.

PV55 - Nebřenice "Nové centrum"; veřejná zeleň v lokalitě V hruštičkách, určená pro funkční plochu SM52. Orientační výměra: 0,1 ha.

PV56 - Nebřenice střed; veřejná zeleň, dětské hřiště v lokalitě BI58. Orientační výměra: 0,1 ha

PV57 - Nebřenice východ; veřejné prostranství, dětské hřiště v lokalitě BI61. Orientační výměra: 0,26 ha.

PV58 - Nebřenice "Nové centrum"; veřejné prostranství s parkovou úpravou a mobiliářem v ploše SM51. Orientační výměra: 0,28 ha.

PV59 – Nebřenice jih; veřejná zeleň, dětské hřiště v lokalitě BI60. Orientační výměra 0,15 ha.

PV60 - Nebřenice "Nové centrum"; veřejné prostranství s parkovou úpravou a mobiliářem v ploše SM51. Orientační výměra: 0,1 ha.

Zeleň ochranná a izolační (ZO):

Plochy ochranné a izolační zeleně (ZO) - navrženo je vytvoření kompaktní bariéry izolačního pásu zeleně s vysokou funkční účinností k eliminaci negativních vlivů. V daném případě se jedná o liniové a plošné výsadby mezi obytnou zástavbou a zdroji prachu a hluku (např. zemědělská výroba, doprava aj.). Založena bude souvislá, víceetážová výsadba listnatých stromů a keřů; dominantní postavení bude mít zeleň střední kategorie, doplněná vysokou zelení (rychlerostoucí a kosterní).

k.ú. Popovičky:

ZO56 - Popovičky západ; segregáčnická a ochranná zeleň po obvodu zastavěného a zastavitelného území v šíři 10 m. Funkce ochranná a retenční, oddělí obytnou zástavbu od intenzivně

obdělávané zemědělské půdy, bude chránit zástavbu před splachy z polí. Orientační výměra: 0,72 ha.

k.ú. Chomutovice u Dobřejovic:

ZO58 - Chomutovice západ; segregiční po obvodu zastavěného a zastavitelného území v šíři 8-10 m. Funkce ochranná a retenční, oddělí obytnou zástavbu od intenzivně obdělávané zemědělské půdy, bude chránit zástavbu před splachy z polí. Orientační výměra: 0,34 ha.

ZO59 - Chomutovice jih; segregiční po obvodu zastavěného a zastavitelného území v šíři 8-10 m. Funkce ochranná a retenční, oddělí obytnou zástavbu od intenzivně obdělávané zemědělské půdy. Orientační výměra: 0,52 ha.

k.ú. Chomutovice u Dobřejovic - osada Nebřenice:

ZO60 - Nebřenice sever; izolační a ochranná zeleň po obvodu sportovního areálu OS55 Na Kudrně. Orientační výměra: 0,78 ha.

ZO61 - Nebřenice přeložka; izolační a ochranná zeleň podél přeložky silnice III. třídy v zastavitelném území nového centra Nebřenic. Orientační výměra: 1,6 ha.

ZO62 - Na Petrových vrchách - východ; krajinná a segregiční po obvodu zastavitelného území v šíři 7-10 m. Funkce ochranná a retenční, oddělí obytnou zástavbu od ploch golfu. Orientační výměra: 1,09 ha.

ZO63 - Nebřenice - jih; krajinná a izolační zeleň po obvodu sportovního areálu OS57 Nebřenice jih. Orientační výměra: 0,68 ha.

Náhradní výsadba nových lesů:

V rámci převzetí změny č. 4 ÚPO dle schváleného zadání ÚP do nového ÚP (golfové hřiště) jsou dotčeny některé lesní pozemky v areálu golfu. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství souhlasil se změnou územního plánu č. 4 obsahující kácení na lesních pozemcích za podmínky náhradního zalesnění zemědělské půdy o rozloze minimálně dvojnásobné a její předvedení na pozemky lesní. Zásahy do lesních pozemků jsou již kompenzovány náhradním zalesněním orné půdy a vytvořením nových lesních pozemků ve smyslu zákona (tzn. zalesněním, prohlášením za les, změnou využití území a vkladem do katastru nemovitostí). V rámci nového ÚP jsou navrženy zbývající plochy pro zalesnění:

Náhradní výsadba

lokality č.	les: pozemek č.	VKP	ha
Golfové hřiště	NL55: 215/3, 218	L1/4	0,48
k.ú. Chomutovice	NL58: 431/11	L5	0,25
c e l k e m			0,73

Zvláštní území pro rekreaci a sport (golf):

Golfové hřiště - soubor obhospodařovaných trvalých travních porostů s velkým podílem přírodě blízkých a přírodních biotopů.

Na této ploše budou umístěny herní prvky (odpaliště, jamkoviště, písečné překážky, vodní plochy a zavlažovací systém, hrací dráhy). Na ostatních plochách golfového areálu dojde k založení extenzivních přírodě blízkých trvalých travních porostů (louky), k výsadbám doprovodných soliterních i skupinových geograficky původních dřevin.

Golfový areál nebude oplocen, [proti černé zvěři pouze ohrazen místy el ohradníky s možností průchodu podle potřeby](#), V prostorech VKP a ÚSES mohou být umístěny jen pachové zábrany, [podrobněji viz. kap. 1.f\), odst. 10 Textové části](#).

OX51 - Na Petrových vrchách – střed; orientační výměra: 10,09 ha

OX52 - Na Petrových vrchách – západ; orientační výměra: 3,17 ha

OX53 - Na Petrových vrchách – u cesty; orientační výměra: 1,95 ha

OX54 - Nebřenice – zámeček, sever; orientační výměra: 2,13 ha

OX55 - Na Petrových vrchách – jih; orientační výměra: 15,11 ha

OX56 - Nebřenice – zámeček, jih; orientační výměra: 1,6 ha

OX57 - neobsazeno

OX58 - Nebřenice východ; orientační výměra: 4,7 ha

OX59 - Nebřenice jih, č. II.; orientační výměra: 10,9 ha

Plochy vodní a vodohospodářské

Úpravy na Chomutovickém potoce převzaty z provedených změn v území dle podrobnější projektové dokumentace – Revitalizace malých vodních nádrží. V souvislosti s výstavbou golfového areálu jsou navrženy následující opatření:

VV 51 Na Kudrně - návrh retenční a vyrovnávací nádrže u ČOV Nebřenice; Za vyústěním odpadních vod z plánované ČOV Nebřenice bude na břehu pod čistírnou vybudována akumulární nádrž s čerpací stanicí (pozemek 417/1). Orientační výměra: 0,2 ha

Nebřenice sever - neprůtočné tůně; hlavním cílem je zvýšení biodiverzity lokality a zajištění náhradních biotopů pro významné a chráněné druhy obojživelníků. Tůně jsou ponechány přirozené sukcesi. Orientační rozloha cca 210 m²

VV 53 Na Petrových vrchách - návrh retenční nádrže závlahových vod; z akumulární nádrže pod ČOV budou pro závlahovou vodu golfového hřiště přečerpávány nadlimitní průtoky z Chomutovického potoka do hlavní akumulární nádrže na pozemku 419/7. Orientační výměra: 0,6 ha

Černá tůň a předzdrž (Nebřenice zámeček sever) – rybník již obnoven;

Nebřenický rybník - rybník již obnoven;

Lesní rybník - Nebřenice zámeček jih; rybník již obnoven

VODNÍ REŽIM V KRAJINĚ, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Značná část pozemků je ohrožena vodní erozí, zejména se jedná o svažitéjší pozemky v Chomutovicích, méně v Popovičkách.

Potenciální ohroženost katastrů vodní erozí byla stanovena na základě faktoru erodovatelnosti půdy a sklonitosti území. V řešeném území se vyskytují půdy ohrožené, silně ohrožené i neohroženější.

Územní plán vymezuje plochy ohrožené vodní erozí – graficky jsou zvýrazněné plochy, kde by měla být uplatněna protierozní ochrana.

Navržena je kombinace technických (protierozní meze), organizačních (zatravnění) a agrotechnických (protierozní technologie pěstování plodin) protierozních opatření, příp. pouze organizačních opatření, která výrazně omezí škodlivé působení povrchového odtoku.

Pro jednotlivé kategorie je doporučen následující postup řešení:

- půdy ohrožené až silně ohrožené – opatření agrotechnická, protierozní meze na orné půdě se navrhuje vyloučení širokořádkových plodin, ale zároveň se doporučuje při pěstování úzkořádkových plodin používat protierozní technologie (vrstevnicové obdělávání, setí do mulče, mělké zpracování půdy, apod.), navrženy jsou protierozní meze s průlehem umístěné po vrstevnicích. Tyto liniové prvky vytvoří trvalou překážku a přeruší příliš velké délky svahů. Po vytyčení navrženého pozemku bude následovat naorání průlehu a fixace směru pomocí výsadby stromové a keřové zeleně. Vytvořením 30 – 50 cm hlubokého a 3 – 4 m širokého průlehu a neustálým odoráváním ze svahu bude vytvořena postupně mez se záchytným prvkem.
- půdy silně ohrožené až neohroženější – kombinace technických a organizačních opatření na plochách smíšených nezastavěného území NS s indexem e – protierozní (např. NSze, NSzpe ...) budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň. Je vyloučeno pěstování širokořádkových plodin, možné je pěstování víceletých plodin, např. jetele a vojtěšky; v místě erozních linií nutno vytvořit vsakovací zatravněné průlehy s rozptýlenou zelení, popř. příslušné půdní bloky nebo jejich části je doporučeno převést mezi trvalé travní porosty,

Funkci protierozní ochrany tvoří dále prvky ÚSES. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území;

Funkci protierozní ochrany budou mít i nové prvky zeleně – zeleň ochranná a izolační, lesy s ochranou a izolační funkcí, liniová zeleň podél komunikací a drobných vodních toků.

Ve vyšší míře budou uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území na plochách nezastavěného území NSz... (funkce z – zemědělská v kombinaci s funkcemi p – přírodní, o – ochranná, v – vodohospodářská, e – protierozní); tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

Podél komunikací v krajině – pěších cest a cyklostezek budou vysazeny alespoň jednostranné pásy zeleně, které budou krajínotvorným, stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní a větrnou erozi.

Při obhospodařování ZPF a návrhu protierozních opatření nutno dodržet podmínky dané NV č. 262/2012, o stanovení zranitelných oblastí, o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech.

OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM A ŽIVELNÝM POHROMÁM

❑ Značná část území je odvodňována Chomutovickým potokem, východní okraj území je odvodňován zdrojnicemi Dobřejovického potoka.

❑ Chomutovický potok pramení na k.ú Nebřenice a protéká obcemi Nebřenice, Chomutovice a Popovičky. Za Modleticemi, ústí do Dobřejovického potoka. Koryto Chomutovického potoka je přírodní, bez větších úprav. Pouze úsek mezi rybníčkem pod lomem nad Chomutovicemi a počátkem obce je napřímen; přírodě blízké úpravy jsou provedeny i pod Park Hotelem Popovičky. Vodní tok nemá v řešeném území vyhlášeno záplavové území.

Na Chomutovickém potoce je soustava sedmi rybníčků. Dva malé rybníčky jsou jižně od Nebřenic, další rybníček je pod zámek v Nebřenicích. Další dva rybníčky se nacházejí severně pod Nebřenicemi pod lesní strání a na návsi v Chomutovicích.

V rámci revitalizačních opatření je bezpečnost vodních děl (rybníčků pod zámek v Nebřenicích) projektována pro 100-letý průtok povodňové vlny, část (1/2) povodňové vlny bude převáděna obtokovým korytem.

Protipovodňovým opatřením je také vybudování retenčních nádrží pro závlahové vody golfového hřiště jižně od Nebřenic. Objemy retenčních prostorů a manipulace s nimi budou upřesněny v dalších stupních dokumentace tak, aby byl zachován minimální zůstatkový průtok v korytě DVT. Zároveň bude odtok z retenčních nádrží do Chomutovického potoka regulován dle požadavku správce toku (Povodí Vltavy s.p.) a v souladu s příslušnou legislativou.

❑ Dobřejovický potok pramení ve východní části území, jeho údolí je mělké. Trasa potoka vede podél východního okraje katastru. Potok je veden v upraveném korytě, je regulovaný v celé délce, kdy prochází na k.ú Popovičky. Má zpevněné dno a opevněné břehy. Dobřejovický potok slouží pro odvádění vod z meliorovaných území přiléhajících k povodí potoka. Vodní tok nemá v řešeném území vyhlášeno záplavové území.

❑ Navržená protipovodňová opatření v rámci ÚP:

Územní plán vymezuje plochy ohrožené vodní erozí – graficky jsou zvýrazněné plochy, kde by měla být uplatněna protierozní ochrana (viz. kap. vodní režim v krajině, protipovodňová opatření).

V plochách nezastavěného území s indexem p - přírodní, v - vodohospodářské budou ve větší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území. Další protipovodňová opatření v krajině lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

❑ Pro zvýšení ochrany území je nutno dodržet:

- podél koryt vodních toků bude zachováno volné nezastavěné a neoplocené území o šíři o šíři 6 m u drobných vodních toků a 8 m u významných vodních toků od břehové čáry na obě strany (tzv. potoční koridory), pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta vodního toku, ve kterém nebudou umístovány žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty.
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro závlivku v době přísušku),

- u plošně významných lokalit a nově navrhovaných komunikací a umístění staveb na těchto pozemcích bude návrh opatřen hydrogeologickým průzkumem a posouzením možného vsaku a velikosti případných retencí;
- vodohospodářské meliorace určené k odvodňování (a příp. k zavlažování) pozemků, bez ohledu na vlastnictví, jsou plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění (vodní zákon), příp. stavebního zákona.

REKREACE

ÚP Popovičky vytváří podmínky pro dlouhodobou i krátkodobou rekreaci obyvatel:

- Zámek Nebřenice (vč. zámeckého parku a hospodářských budov) je plánován k přestavbě na hotel, konferenční centrum a golfový klub i další sportovní aktivity (welles, fines, atd.); záměr výstavby golfového areálu včetně navazujících záměrů úprav v krajině jsou převzaty ze změny č. 4 ÚPO (krajinářské úpravy OS 56 - 57; OX 51 – 58).
- Do územního plánu jsou zapracovány další komerční plochy související s rekreací: Park Hotel Popovičky se sportovním zázemím a navazující parkovou úpravou v nivě Chomutovického potoka
 - Tenisová škola (OS 57) na jihu od Nebřenic
 - Jezdecká škola (OS 55) na sever od Nebřenic
- Kromě zastavěného území Popoviček a golfového areálu v Nebřenicích zůstává niva Chomutovického potoka nezastavitelným územím s funkcemi vodohospodářskou, přírodní lesní, ochranou či naučnou. Nivou potoka prochází lokální biokoridor LBK 36, v němž vložena lokální biocentra. Území je využíváno ke krátkodobé rekreaci a sportu.
- [jižně od Chomutovic na plochách CHLÚ a dobývacího prostoru lomu Chomutovice u Dobřejovic je využití stávající cesty pro pěší a cyklistickou trasu podmíněně přípustné, prioritní je těžba stavebního kamene](#)
- ÚP Popovičky navrhuje další sportovní a rekreační plochy: OS 52 ul. Na Stádlech - rozšíření dětského hřiště v nivě Chomutovického potoka
- Ke krátkodobé rekreaci slouží i nově vymezené plochy veřejných prostranství s dětskými hřišti, veřejnou a parkovou zelení.
- Přes území vede cyklotrasa č. 0028 Praha – Průhonice – Popovičky – Nebřenice – Petříkov – Pyšely po komunikaci III/00320. Po provedení přeložek kom. III/00320 mimo zástavbu sídel zůstane trasa stejná, ale povede po klidnějších a bezpečnějších komunikacích.
- Z Nebřenic vede cyklotrasa č. 0065 do Stránčic. Změnou č. 4 ÚPO bylo schváleno její prodloužení přes Nebřenice do Křížkového Újezdce a dále na Novou Hospodu a Kamenici (návaznost na stávající trasy č. 11, 029 směr údolí Sázavy).
- Dle ZÚR Středočeského kraje je navržena nová cyklostezka z Herinku (mezinárodní trasa č. 11 Greenways Praha – Vídeň) směrem na Nebřenice a Křížkový Újezdec.
- V novém ÚP zajištěna průchodnost území návrhem pěších a cyklistických tras propojovací Popovičky s okolními obcemi.
- V nezastavěném území (v krajině) není možné umístit žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci (viz. podmínky využití ploch - kap. 1.f).
- Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ, SESUVNÁ ÚZEMÍ

- Územním plánem jsou respektována a chráněna:
 - CHLÚ 02810000 - chráněné ložiskové území stavebního kamene (algonkické prachovce a břidlice), rozsah 32 ha.
 - [Plocha NT \(plocha těžby nerostů nezastavitelná\) se skládá z výhradního ložiska Chomutovice u Dobřejovic \(B 3028100\), které je tvořeno dobývacím prostorem Chomutovice o rozsahu 11,4 ha \(ev. Č. DP 70402\) a z ložiska nevyhrazeného nerostu Chomutovice u Dobřejovic \(D 3028101\), které je vymezeno územním rozhodnutím o rozloze 6,2088 ha.](#)
 - V DP 70402 – dobývací prostor Chomutovice, je prováděna těžba povrchová, nerost algonkické prachovce a břidlice; těžba současná, povrchová, je zde prováděna výroba drceného kameniva – štěrku v uzavřené drtičce.

- Územní plán akceptuje omezení činností v chráněném ložiskovém území dle horního zákona a platné legislativy.
- Plochy těžby nerostů (**NT**) zahrnují dobývání a těžbu nerostných surovin v rámci vymezených dobývacích prostorů a pozemky rekultivací. V plochách CHLÚ (mimo DP) požadavky vyplývající z případné těžby územní plán neřeší, neboť s těžbou na těchto ložiscích není v rámci zpracovávaného územního plánu uvažováno.
- **Rekultivace ploch CHLÚ, dobývacího prostoru a vyhrazeného ložiska kamene bude probíhat dle schváleného nebo aktualizovaného Plánu rekultivace dle stavu území, poznatkům a postupům ochrany přírody a krajiny v platné legislativě v době ukončení činností v lomu.**
- Územní plán navrhuje zvýšit podíl rekultivace přírodě blízkým způsobem, tzn. zachovat a stabilizovat všechny přírodní prvky vzniklé v průběhu těžby, zejména vodní plochy, mokřady, travinnobylinná společenstva a náletovou zeleň. Důležité je, aby vytěžená plocha byla ponechána přirozené sukcesii, nebo řízené sukcesii. Nejefektivnější metodou rekultivace je ponechání lomu v původní podobě, jen s drobnými technickými úpravami. Zejména je třeba zachovat a extrémní stanoviště skalních stěn, plošin a sutí. Jakékoliv navážky zeminy, pokud nejsou speciálně upraveny, mohou způsobit rychlou a nevratnou degradaci celého porostu.
- V řešeném území nejsou evidovány sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko - geologickými poměry ve smyslu § 13, zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění. Lokálním sesuvem je však ohrožen svah v údolí Chomutovického potoka – parc.č. 3/4 a 3/5, k.ú. Chomutovice u Dobřejovic. Jedná se o boční břehovou erozi způsobenou vodním tokem v nárazovém břehu. Vlivem této eroze dochází k podemílání břehu a svahové deformaci, sesuvům a pádům dřevin. Základní podmínkou výstavby v sesuvných územích je podrobný geologický průzkum, případně geotechnický monitoring, prováděný s dostatečným předstihem před stavbou. Sesuvná území nejsou pro výstavbu příliš vhodná, ale pokud speciální geologický průzkum vyhodnotí, že při provedení určitých technických opatření je výstavba možná, lze s ní souhlasit za podmínky, že investor ponese veškeré náklady na tato technická opatření.
- Dle aktualizované mapy radonového rizika ČR měř. 1 : 5 000 se území řadí do 1. stupně s nízkým radonovým rizikem (kvartér, hlubší podlaží nízký radonový index).

1.f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

ZÁKLADNÍ ZÁSADY PRO VYUŽITÍ PLOCH

- 1) Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím jsou stanoveny dle přílohy č. 7 vyhl. 500/2006 Sb. v platném znění vyhl. č. 458/2012 Sb. jako:
 - podmínky pro využití ploch s určením
 - hlavní využití (převažující účel využití pokud je možno jej stanovit)
 - přípustné využití (přípustné využití je navrhováno jako možné využití území, které však nesmí přesáhnout neúnosně využití území nebo potlačit hlavní využití)
 - podmíněně přípustné využití (pokud je uvedeno, stanovují se vždy rozhodující podmínky nebo podmínky pro navrhované využití)
 - nepřípustné využití
 - podmínky prostorového uspořádání včetně případných podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- 2) Podmínkou pro realizaci obytných staveb a staveb občanské vybavenosti je jejich povinné napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci a na rozvod pitné vody ve všech částech území. V případě výstavby objektů v sídlech Popovičky a Chomutovice a stávající zástavby v Nebřenicích před realizací těchto rozvodů se stanovuje podmínka napojení jako součást stavebního povolení s povinností napojit se po dokončení těchto inženýrských sítí. V případě

nové zástavby v sídle Nebřenice nesmí být výstavba zahájena, pokud není zabezpečen do území přívod pitné vody a el. energie a žádná část zástavby nesmí být dána do užívání, pokud nebude v provozu kanalizace a potřebná kapacita ČOV. Výrobní a skladové stavby mohou být napojeny pouze se souhlasem obce při dostatečné kapacitě inženýrských sítí a ČOV.

- 3) Záměry umístění staveb v prostoru do 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL) nebo na lesních pozemcích je nutno předem projednat s dotčenými orgány státní správy.
- 4) Při realizaci záměrů v blízkosti vodních toků musí zůstat vždy volný neoplocený pruh šířky 6 m, u významných vodních toků 8 m. Oplocení nových zastavitelných ploch musí být umístěno vždy minimálně 6 m nebo 8 m od břehové čáry vodního toku nebo nádrže, nikdy nesmí být vodní toky ani nádrže přeplocovány.
- 5) Opatření na dosažení hodnot hygienických limitů hluku pro plochy bydlení, rekreace, sportu a ostatních chráněných prostor v ochranných pásmech komunikací III. třídy zajišťuje a hradí vždy stavebník. V dalších stupních projektové dokumentace (DUR, DSP) musí být prokázáno nepřekročení maximální hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb v lokalitách Bi 54, Bi 58, Bi 60, Bi 61, SM 51a SM 52. Případná požadovaná opatření ke snížení negativních vlivů dopravy u obytné zástavby v bezprostřední blízkosti stávajícího silničního tělesa nebudou hrazena z prostředků správce silniční sítě.
- 6) V celém správním území nejsou povoleny výškové stavby (rozhledny, věže, stožáry VN, VVN a pro radioreléové systémy). Je povolen pouze jeden stožár pro mobilní operátory s pozemní stanicí v severní části Nebřenic u příjezdové komunikace o maximální výšce 47 m nad stávajícím terénem (včetně výšky anténních systémů).
- 7) Vzhledem ke krajinnému rázu se v nezastavěném území nepovolují žádné velkoplošné zdroje el. energie typu fotovoltaických elektráren nebo stožárové stavby větrných elektráren.
- 8) Jako alternativní zdroj energie je možné využití sluneční energie, tepelných čerpadel a biomasy, ale pouze v rámci jedné stavby. Při použití fotovoltaických panelů na střechách objektů je vždy nutné posoudit u jednotlivých staveb, zda nenarušují nevhodně ráz zástavby obce nebo nezasahují nevhodně do krajinného rázu území.
- 9) V zastavěném a zastavitelném území je vyloučeno umístování staveb dle § 79, odst. 2, písm. o) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění zák. č. 350/2012 bez územního souhlasu (event. ohlášení nebo stavebního povolení) tj. staveb, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci na pozemcích rodinných domů a v plochách pro individuální rekreaci.
- 10) V nezastavěném území je zakázáno oplocování pozemků mimo el. ohradníků nebo dřevěných bradel pro chov hospodářského zvířectva a ohrazení (oplocení) golfu. Oplocenky pro vysázené mladé porosty lesního typu je možné používat na plochách PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobené zvěří.

OPLOCENÍ GOLFU:

Pro ochranu vegetace proti poškození černou zvěří může být areál golfu oplocen ohrazením elektrickým ohradníkem při zachování prostupnosti území a krajiny vhodným technickým řešením v místě navazující cestní sítě (např. texaské brány jako roštové konstrukce apod.), Ohradníky ani pevné brány nebudou umístěny v průchodech ÚSES nebo plochách VKP, kde budou řešeny volnými prostupy s pachovými zábranami proti černé zvěři. 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.

- technické provedení ohradníků, el. ohradníků a bradel:

- 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, dřevěná 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.
- 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:

Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině. Povolenu výjimkou jsou oplocení staveb a zařízení technické infrastruktury ve volné krajině jako vodojemy, regulační stanice plynu, rozvodny el. energie, úpravny vody, ČOV, hydrovrty apod.

Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku

- 11) V celém území sídel Popovičky a Chomutovice bude probíhat zástavba formou soliterních rodinných domů (RD).. Obytné domy, viladomy, polyfunkční domy a intenzivní zástavba rodinnými domy (hnízdová, řadová, dvojdomy) mohou být realizovány pouze v Nebřenicích.
- 12) Veškeré nové nebo rekonstruované inženýrské sítě musí být uloženy v zemi, není přípustné žádné nadzemní vedení v zastavěném ani zastavitelném území.
- 13) V celém řešeném území je dle ZUR Středočeského kraje zakázáno rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit.
- 14) Umístění technické infrastruktury a technických staveb (např. trafostanice), umístění a tvar veřejných prostranství a trasování místních komunikací a jejich typ mohou být upřesněny v rámci zpracovávaných územních studií nebo při zpracování dokumentace pro územní řízení a stavební povolení.
- 15) Dělením pozemků se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel po datu vydání ÚP jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu objektu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.
- 16) Minimální velikosti parcel pro zástavbu jsou stanoveny v podmínkách pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a platí pro stávající i nově oddělené pozemky pokud není v podmínkách pro využití ploch stanoveno jinak. **Rozšiřování a zahušťování stávající zástavby na parcelách menších než je stanovené minimum je možné jen při dodržení procentních podílů zastavěnosti, zpevněných ploch a zeleně na pozemku stanovených v podmínkách prostorového uspořádání pro jednotlivá funkční využití.**
- 17) **Ve všech plochách sídel Popovičky a Chomutovice u Dobřejovic je přípustná výstavba nových rodinných domů pouze s jednou bytovou jednotkou (netýká se již realizované zástavby včetně nástaveb, přístaveb a dostaveb).**
- 18) Při stanovení velikosti pozemků je uvedena pouze minimální velikost pozemků. Stanovení maximální velikosti pozemků by mohlo být vykládáno jako nepřiměřený nebo nadměrný zásah do vlastnických práv. Větší pozemky mají příznivý vliv na množství zeleně a ekologickou stabilitu, zasakování dešťových vod, klidnější obytné prostředí a vytváří příznivý dojem „zeleného“ sídla – bydlení v zeleni.

- 19) Podmínkou pro využití vod z Chomutovického potoka je zachování zůstatkového průtoku v korytě DVT. Zároveň bude odtok z retenčních prostorů do Chomutovického potoka regulován dle požadavků správce toku.
- 20) Ve správním území obce Popovičky platí zákaz provádění nových studní a hydrovrtů z důvodu zachování vody ve stávajících studních občanů a hlavně zachování stávajících zdrojů pitné vody v hydrovrtech obce. **V plochách golfu je možné vybudovat malé studny nebo hydrovrty, které nebudou využívány pro závlahu, ale pouze pro provoz drobných technických staveb spojených s provozem golfu.**
- 21) V zastavitelném území celé obce je stanovena povinnost při výstavbě nových rodinných domů jakéhokoliv typu vždy umístit na parcele podzemní retenční nádrž srážkových vod o objemu min. 3 m³. U dvojdomů pro každou polovinu dvojdomu umístit na parcele jednu retenční nádrž o objemu 2 m³.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pro všechny typy ploch platí tato nepřipustná využití:

- **nepřipustným využitím jsou veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit**
- **nepřipustné jsou jakékoliv stavby, činnosti nebo využití pozemků, které mají negativní účinky na životní prostředí v sídle překročením limitů stanovených v platných předpisech a normách**
- **nepřipustné je zhoršení podmínek okolních pozemků stavbou, zařízením nebo provozem na jednom pozemku; jakékoliv negativní vlivy na životní nebo obytné prostředí nesmí přesáhnout hranici využívaného pozemku**

Bi – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v rodinných domech s možností umístění nerušících obslužných funkcí místního významu s denním provozem (maloobchod, služby, administrativa, rehabilitační a zdravotní služby, mikroškoly)
- **soukromá zeleň – zahrady**
- **veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové zeleně**

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vodní plochy
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- v plochách Bi je možné umístit i samostatné objekty občanské vybavenosti (maloobchody, služby, veřejné stravování, ubytování ve formě penzionu, sociální, zdravotní a rehabilitační služby, školská zařízení na úrovni MŠ a ZŠ), ale pouze v rozsahu objektu jako 1 RD o max. zastavěné ploše 300 m² v plochách Bi 52, Bi 53A a Bi 53B, v plochách Bi 54, Bi 58, Bi 59, Bi 60 a Bi 61 je omezena plocha takovýchto objektů na 500 m² zastavěné plochy
- plochy Bi 53A a Bi 53B mohou být zastavovány až po provedení inženýrských sítí a komunikací na jižní a východní straně včetně napojení na ul. K Rybníku a Huntovická.

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ (mimo plochy Bi 51, Bi 55, Bi 56, Bi 57)::

- administrativní objekty velikosti 1 RD spojené s bydlením
- nerušící výroba a výrobní služby jako součást 1 RD (ne samostatné objekty), které nesmí svým provozováním a technickým zařízením snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše nebo obci a mohou mít pouze denní provoz
- podmínkou je dodržení všech podmínek prostorového uspořádání Bi

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- nově oddělené parcely:
1000 m² pro soliterní RD a hnízdovou zástavbu, 600 m² pro dvojdomy, 350 m² pro řadové RD a 400 m² pro koncové sekce
- 700 m² pro nové RD na stávajících parcelách v zastavěném území
- 1200 m² pro nové samostatné objekty občanské vybavenosti
- 700 m² pro samostatné objekty OV ve stávající zástavbě

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

na pozemcích ve styku s volnou krajinou:

- 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

na pozemcích uvnitř zástavby:

- 12,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 10,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- Soliterní RD, hnízdová zástavba:
30 % plochy pozemku RD
- Řadová zástavba:
40 % plochy pozemku RD
- Občanská vybavenost, administrativa:
40 % plochy pozemku
max. zastavěná plocha je 500 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 45 % plochy pozemku u soliterních RD
- 35 % plochy pozemku u řadové zástavby RD
- 30 % plochy pozemku u občanské vybavenosti a administrativy

Upřesňující podmínky:

- v sídlech Popovičky a Chomutovice u Dobřejovic je povolena pouze zástavba soliterními rodinnými domy
- v sídle Nebřenice v plochách Bi 54, Bi 58, Bi 59, Bi 60 a Bi 61 je možné umísťovat také bytové domy a viladomy, polyfunkční domy, dvojdomy, řadové a hnízdovou zástavbu. Minimální plocha pozemku v těchto lokalitách může být 800 m².
- zástavba v plochách Bi 55, Bi 56 a Bi 57 musí být pouze ze soliterních RD s velikostí parcely min. 1200 m²
- plochy Bi 53A a Bi 53B mohou být zastavovány až po provedení inženýrských sítí a komunikací na jižní a východní straně včetně napojení na ul. K Rybníku a Huntovická
- v sídle Popovičky, část Na Skalce (p.č. 124/3, 124/4, 124/6, 124/7, 124/9, 124/10 k.ú. Popovičky) je možné provést parcelaci podle realizované zástavby dle objektů, umístění vstupů a dle velikosti pozemků (neplatí zde velikosti pozemků pro řadovou zástavbu)
- v lokalitách Bi 54, Bi 58, Bi 60, Bi 61 bude u nejbližší budované obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb z provozu stávající komunikace III/00320
- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- maximální rozsah přípustných a podmíněně přípustných staveb je do 25 % rozsahu hlavního využití
- nové komunikace budou prováděny buď typu obytné zóny (D) nebo kategorie C, vždy obousměrné a s veřejnou zelení
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby, změna bytových prostor na nebytové a obráceně atp.) s upřesněními
- v zastavěných částech území nesmí být zvyšována výška objektů nad stávající nejvyšší bod
- nová řadová zástavba RD nebo nové dvojdomy nesmí být umístěny v plochách sousedícími s volnou krajinou na všech plochách Bi celého správního území .

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- solitérní rodinné domy a usedlosti s hospodářskými objekty pro chovatelské a pěstitelské zázemí
- **soukromá zeleň – zahrady**
- **veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové zeleně**

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- solitérní rodinné domy bez hospodářského nebo podnikatelského zázemí
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- součástí objektu a staveb mohou také být plochy a prostory občanské vybavenosti (maloobchod, služby a servisy, prostory ubytování a provozu agroturistiky včetně penzionů do velikosti 1 RD, veřejné stravování)
- součástí hospodářských staveb mohou být sklady zemědělské produkce a zemědělské techniky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- součástí zástavby mohou být samostatné objekty občanské vybavenosti, které nesmí svým provozem narušovat užívání obytných objektů ve svém okolí, za dodržení podmínek prostorového uspořádání území
- nerušící výroba a služby, řemeslná výroba a výrobní služby, které mohou být pouze součástí objektu (ne jako samostatné stavby), které nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení v okolí a nesmí snížit kvalitu prostředí souvisejícího území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atp.)
- podmínkou je dodržení všech podmínek prostorového uspořádání BV
- lokalita BV 53 je podmíněně využitelná, podmínkou je splnění limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb dle platné legislativy v oblasti hluku z přilehlého lomu

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 1100 m² solitérní rodinné domy a usedlosti s hospodářským využitím
- 900 m² solitérní rodinné domy

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 7,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- Solitérní RD a usedlosti s hospodářským využitím:
35 % plochy pozemku
max. zastavěná plocha objektů je 300 m²
- Solitérní rodinné domy:
25 % plochy pozemku
max. zastavěná plocha 1 RD je 200 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

Stanovuje se také s ohledem na možnost vsakování dešťových vod na pozemku:

- 45 % plochy pro solitérní RD a usedlosti s hospodářským využitím
- 55 % plochy pro solitérní RD

Upřesňující podmínky:

- v ploše BV 51 mohou být umístěny maximálně 3 solitérní RD na 3 parcelách

- nová řadová zástavba RD nebo nové dvojdomy nesmí být umístěny v plochách sousedícími s volnou krajinou na všech plochách BV celého správního území
- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobě slučována
- maximální rozsah přípustných a podmíněně přípustných staveb je do 20 % rozsahu hlavního využití
- nové komunikace budou prováděny buď typu obytné zóny (D) nebo kategorie C, vždy obousměrné a s veřejnou zelení

Ri – PLOCHY STAVEB PRO REKREACI

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby pro rodinnou (individuální) rekreaci: chaty, rekreační domky
- soukromá zeleň – zahrady
- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové zeleně

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- využití objektů lokality Ri 2 pro občanskou vybavenost komerční (maloobchod, služby, veřejný prostor), které nesmí svým provozováním a technickým zařízení narušovat užívání staveb v okolí a nesmí snížit kvalitu prostředí souvisejícího území, zajištění dopravní dostupnosti a nenarušení památkově chráněného zámku Nebřenice a sousedního zámeckého parku

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- velikost parcel nebude zvětšována
- není v žádném případě povoleno dělení na menší parcely a zástavba nová

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- stávající výška objektů nad rostlým terénem nesmí být úpravami překročena

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. zastavěná plocha v lokalitě Ri 2 – 250 m² v případě využití Ri pro občanskou vybavenost

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 60 % plochy pozemku pro chaty
- 30 % plochy pozemku při změně funkčního využití na občanskou vybavenost

Upřesňující podmínky:

- nesmí být prováděna intenzifikace zástavby na stávajících pozemcích výstavbou dalších objektů nebo přístavbami, dostavbami a nástavbami nad stanovené limity
- objekty mohou být napojeny na inženýrské sítě v případě přeměny objektu v ploše Ri 2 musí být zajištěno parkování odpovídajícím způsobem na přilehlých zastavitelných plochách pro lokality se povoluje dopravní napojení jednopruhové (min. vozovka 3,5 m)

OV, OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- objekty a využití pozemků sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- církevní stavby
- hřbitov včetně urnového háje (pouze plocha OH 1 a OH 51)
- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové zeleně a včetně dětského hřiště
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- služební byty pro správu a údržbu občanské vybavenosti jako jejich součást
- dům seniorů a prostory pro pečovatelskou službu
- prostory pro policii a hasičský záchranný sbor
- prostory pro spolkovou a mimoškolní činnost
- komunitní centrum a správa území
- polyfunkční objekty s více funkcemi OV
- akumulární nádrž(e) srážkových vod

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- prostory nebo objekty pro občanskou vybavenost ve formě maloobchodních zařízení a služeb, stravování a ubytování s kapacitou do 20 lůžek
- maximální plocha staveb s komerčním využitím ploch je 25% plochy lokality

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 1100 m² v zastavěném území
- 2000 m² v zastavitelném území

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

V zastavěném území:

- nesmí být překročen nejvyšší bod stávající stavby nebo staveb na sousedících pozemcích

V zastavitelném území:

- max. 12,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 10,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- v zastavěném území – 75 % plochy pozemku
max. zastavěná plocha objektu 300 m²
- v zastavitelném území – 55 % plochy pozemku
max. zastavěná plocha objektu 500 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- v zastavěném území 15 % plochy pozemku
- v zastavitelném území 35 % plochy pozemku

Upřesňující podmínky:

- plocha OV 52 je přednostně určena pro MŠ nebo ZŠ, jakékoliv jiné využití musí být odsouhlaseno obcí za náhradu, tj. možnost realizace ZŠ nebo MŠ jinde ve správním území obce, výška zástavby může být maximálně stejná jako na sousedících plochách Bi 58 a Bi 59, maximální zastavěná plocha může v této lokalitě být 500 m² jednoho objektu
- na 1 pozemku odpovídající velikosti může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo pergolami
- nové a rekonstruované komunikace musí být vždy navrhovány s oboustrannými chodníky s veřejnou zelení a alespoň na jedné straně (mimo zásobovací komunikace)
- pro plochy OH 1 a OH 51 neplatí podmínky výstavby objektů občanské vybavenosti, je možné na nich vyčlenit pouze plochy pro komunikace pěší a účelové, plochu pro přechodnou skládku odpadu a drobnou stavbu pro údržbu území (do 25 m² zastavěné plochy s max. výškou 4,5 m v nejvyšším bodě); inženýrské sítě jsou podmíněně přípustné v zemi, v žádném případě nesmí narušit pietní plochy
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit poježděnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci

- polyfunkční objekty jsou přípustné v plochách OV a mohou sloučovat využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné stanovené v plochách OV, případně za dodržení podmínky 25 % využití pozemku i využití jako plochy OM

OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- objekty a využití pozemků sloužící pro administrativu, obchody, stravování, nevýrobní služby
- veřejná prostranství a veřejná zeleň

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejná prostranství mohou být doplněna dětskými hřišti
- součástí využití objektu může být byt správce či byt majitele nebo provozovatele
- samostatnými objekty nebo součástí objektů mohou být prostory pro sociální, zdravotní a rehabilitační péči a všechny ostatní funkce občanské vybavenosti veřejné infrastruktury
- součástí objektu nebo samostatnými objekty mohou být sportovní a relaxační centra (fitness centra, welnes centra aj.)
- polyfunkční objekty s více funkcemi OM
- [akumulační nádrž\(e\) srážkových vod](#)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- občanská vybavenost veřejné infrastruktury jako samostatné objekty, plochy nebo prostory v objektu (objekty a pozemky pro vzdělávání a výchovu, veřejnou správu, kulturu, údržbu území)
 - nerušící výroba a služby, řemeslné a přidružené výroby jako samostatné objekty nebo prostory v objektu
- Podmínkou pro umístění těchto aktivit splnění všech podmínek včetně podmínek přípustné četnosti dopravy, parkování na vlastním pozemku a podmínek prostorového uspořádání území .

Podmínky prostorového uspořádání (mimo lokality OM 2)

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- v zastavěném i zastavitelném území min. 1800 m², [mimo plochu OM54, kde je stanovena max. výměra 1488 m² dle původní zástavby ve volné krajině](#)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

V zastavěném území:

- nesmí být překročen nejvyšší bod stávající stavby nebo staveb na sousedících pozemcích

V zastavitelném území:

- max. 8 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- v zastavěném i zastavitelném území:
 - 50 % plochy pozemku
 - max. zastavěná plocha objektu je 600 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- v zastavěném i zastavitelném území min. 25 % plochy pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb a využití pozemků může činit do 15 % rozsahu hlavního využití (mimo plochy OM 2)
- na 1 pozemku odpovídající velikosti může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo pergolami (mimo plochy OM 2)

- nové a rekonstruované komunikace musí být vždy navrhovány s obousměrným provozem a oboustrannými chodníky s veřejnou zelení a alespoň na jedné straně (mimo zásobovací komunikace)
- polyfunkční objekty ploch OM mohou slučovat využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné OM a využití funkcí OV (mimo plochy OM 52)
- všechna funkční využití území (včetně částečného využití prostor objektu a polyfunkčních objektů) nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení v okolí a nesmí snížit kvalitu prostředí souvisejícího území
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojížděnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci
- všechny plochy OM mohou být využity jako plochy OV
- lokalita OM 2 – Zámek Nebřenice může být využita jako polyfunkční objekt pro cestovní ruch se sportovními aktivitami (wellnes, fines), hromadné ubytování ve formě hotelu a konferenčního centra, golfový klub a potřebné technické zázemí (parkování, zpevněné plochy atp.), přípustné jsou služby a obchod spojené s využitím okolních ploch jako volnočasového areálu spojeného s golfem; využití zámku pro funkce OV (včetně kulturního využití, sociálního zařízení, muzejních prostor, školského zařízení) není nijak omezeno, zásadním omezením je zachování stavu zapsané kulturní památky v souladu s podmínkami NPÚ včetně funkčního využití a s podmínkami Archeologického ústavu AV ČR a NPÚ (včetně zámeckého parku).
- lokalita OM 54 může být využita pouze jako občerstvení, event. spojené se službami a prodejem sportovních potřeb pro golf nebo údržbou golfového hřiště; objekt může mít zastavěnou plochu maximálně jako původní stavba na pozemku, může být doplněn venkovní terasou a zpevněnými plochami; výška stavby je maximálně 11 m v nejvyšším bodě, stavba musí svým charakterem odpovídat sousední památkově chráněné zástavbě, hmotové a materiálové řešení nesmí nevhodně konkurovat nebo vytvářet nevhodné sousedství zapsané kulturní památky Zámku Nebřenice
- stávající park (ZS) u Parkhotelu Popovičky nesmí být žádným způsobem zastavován, nesmí být zvětšovány zpevněné plochy, protože park je součástí VKP 60b a LBK 36

OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A TĚLOVÝCHOVA

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy pro tělovýchovu, sport a hromadnou rekreaci

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy a stavby pro tělovýchovu a sport
- dětská hřiště
- veřejná zeleň včetně liniové
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- dopravní hřiště
- halové stavby pro sport a tělocvičny
- občerstvení, stravovací zařízení
- objekty zázemí sportu (šatny, hygienická zařízení, klubovny)
- prostory pro údržbu ploch a sklady sportovních potřeb
- rehabilitační a relaxační zařízení (např. fitness centrum, wellnes centrum)
- bydlení správců areálu nebo majitelů nebo provozovatelů
- přechodné ubytování návštěvníků a sportovců
- sportovní přírodní plochy (přírodní nebo umělý sportovní biotop se sportovním využitím apod.)
- akumulační nádrž(e) srážkových vod

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- administrativa
- plochy a stavby pro výuku sportu
- prodej a servis sportovních potřeb
- bydlení

- podmínkou pro realizaci staveb podmíněně přípustných je přímá návaznost na druhy sportu v daném území a zároveň podmínka, že stavby podmíněně přípustné mohou být realizovány jen v případě, že plochy a hřiště jsou funkčně zabezpečeny, tzn. stavby podmíněně přípustné nesmí být uskutečněny na úkor hlavního využití a přípustného využití
- plocha OS 57 je podmíněně využitelná, podmínkou je zpracování a vyhodnocení hlukové studie (provoz sportu vůči obytné zástavbě v okolí)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jakékoliv stavby pro přechodné a rekreační ubytování
- školící a kongresové centrum
- vilové bydlení a bytové domy
- jakékoliv plochy a stavby průmyslu, drobné výroby a skladování

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- velikost pozemků pro hřiště a sportovní plochy se přizpůsobí sportovním požadavkům
- minimální velikost pozemku pro sportovní plochy bez staveb je 1500 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- max. výška sportovních hal nebo tělocvičny je 12,5 m v nejvyšším bodě nad terénem - plochy OS 55 a OS 56
- max. výška objektu v ploše OS 57 je 9,5 m v nejvyšším bodě nad okolním terénem

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- plochy hřišť a sportovních ploch max. 50 % z plochy pozemku
- plochy pro stavby (přípustné a podmíněně přípustné) max. 25 % z plochy pozemku max. zastavěná plocha jednoho objektu je 750 m² (mimo plochy OS 57, kde je povolena max. velikost zastavěné plochy 1 objektu 1000 m²)

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 25 % plochy pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb celkem může činit do 20% rozsahu přípustného využití
- objekty mohou být spojovány samostatnými chodbami nebo zastřešenými koridory
- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- plochy OS 3 a OS 52 jsou vyhrazeny pro veřejně přístupné dětské hřiště a hřiště pro míčové hry s možností dostavby hygienického zařízení do velikosti 25 m² a 4 m výšky v nejvyšším bodě, jiné stavby nejsou povoleny
- plochy OS 1 a OS 2 nesmí být dále rozšiřovány a jakýmkoliv způsobem zkapacitňovány, ani oplocovány
- plocha OS 4 je určena jako plocha hřišť (míčové hry, tenis atp.) veřejně přístupné bez jakékoliv zástavby
- plocha OS 55 je určena pro jezdecké centrum se stájemi, jezdeckou halou a klubovnou s občerstvením a hygienickým zázemím; součástí plochy mohou být výběhy a exteriérové plochy pro koně, sklady sena a krmiva, prostory pro veterinární ošetření. Plocha OS 55 je oddělena od VKP izolační zelení (nezasahuje do VKP 60), která musí být na celém obvodu (mimo jižní strany) provedena do doby zahájení užívání všech prostor plochy OS 55. Parkování musí být zajištěno v areálu za clonou izolační zeleně ZO 60. Charakter zástavby areálu nesmí narušit krajinný ráz.
- plocha OS 56 je určena pro sportovní centrum typu wellness nebo fitness centra se sportovní halou, krytým bazénem a venkovními sportovními plochami; součástí mimo hygienického zařízení, šaten, technického zázemí a správy objektu mohou být služby a obchody navazující na sporty a provoz centra a přechodné ubytování návštěvníků; centrum může být propojeno podzemními

prostorami se Zámek Nebřenice; zástavba musí odpovídat svým charakterem sousední památkově chráněné stavbě zámku, hmotové a materiálové řešení nesmí nevhodně konkurovat nebo vytvářet nevhodné sousedství zámku; maximální povolená výška objektů může být do 12,5 m v nejvyšším bodě; limit zastavěné plochy pro tuto lokalitu neplatí. **V ploše OS56 lze pro přípustné a podmíněně přípustné stavby lze zvětšit zastavitelnou plochu o přízemní přístavbu s výškou maximálně 9,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu, minimální plocha zeleně 25% plochy lokality však musí být vždy zachována.**

-
- plocha OS 57 je určena pro sportovní centrum (tělocvičny, víceúčelové haly, tenisové haly) s venkovními sportovními plochami a kurty; součástí mimo hygienického zařízení, šaten, technického zázemí a správy objektu mohou být služby a obchody navazující na sporty a provoz centra; součástí přípustných staveb může být také restaurace a administrativa správy a údržby provozu; maximální povolená výška objektů 9,5 m v nejvyšším bodě nad okolním terénem, limit zastavěné plochy pro jeden objekt - 1 000 m². Je možné propojení koridory s max. výškou 4,5 nad rostlým terénem.
- pokud plochy OS 52, 55 hraničí nebo zasahují do ploch ÚSES, musí být zohledněny prvotně pravidla pro plochy ÚSES a plochy VKP

PV, ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELEŇ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně veřejně přístupné

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zpevněné plochy shromažďovací
- pěší a cyklistické trasy a stezky
- vodní plochy
- dětská hřiště
- hřiště pro míčové hry
- technická infrastruktura ve formě podzemních vedení
- dopravní infrastruktura ve formě účelových komunikací místního významu
- veřejné plochy sportovní a rekreační aktivity
- pobytové louky
- městský mobiliář
- informační stavby a zařízení (dopravní, turistická, místní, naučná)
- hygienické zařízení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- veřejná parkoviště, nadzemní a podzemní
 - autobusové zastávky
 - technické stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu
- Podmínkou je nepřekročení limitu využití plochy podmíněně přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- k.ú. Popovičky: PV 51 Za stodolou – 2600 m²
ZV Náves Popovičky – 2100 m²
ZV 53 Na Stádlech - 2500 m²
ZV 54 Chomutovice západ – 2800 m²
- k.ú. Chomutovice: PV 52 Chomutovice západ – 3800 m²
PV 53 Nebřenice sever – 700 m²
PV 54 Na Petrových vrchách – 3000 m²
PV 55 Nebřenice – Nové centrum – 1100 m²
PV 56 Nebřenice střed - 1400 m²
PV 57 Nebřenice východ – 2800 m²
PV 58 Nebřenice – Nové centrum - 2400 m²

PV 59 Nebřenice jih – 2000 m²
PV 60 Nebřenice – Nové centrum - 1000 m²
ZV Náves Chomutovice - 3500 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 4 m v nejvyšším bodě stavby hygienického nebo i informačního centra

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 25 m² pro objekty informačního centra
- max. 20 m² pro hygienická zařízení
- max. 30 % plochy pozemku může mít zpevněné plochy a plochy pro sportovní a rekreační aktivity včetně hřišť

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 45 % plochy pozemku PV
- min. 80 % plochy pozemku ZV

Upřesňující podmínky:

- plochy veřejných prostranství je nutné navrhovat jako ucelenou centrální plochu s veřejnou zelení, do této plochy se nezapočítávají žádné části pozemků veřejných prostor (tj. komunikací a ulic) jako např. pásy veřejné zeleně
- 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
- veřejná prostranství a veřejná zeleň musí být bez oplocení, pouze pro dětská hřiště se povoluje průhledné ohrazení do výšky 1,2 m
- maximální rozsah podmíněně přípustného využití je do 20 % ploch hlavního a přípustného využití
- plochy ZV návsi v Popovičkách a Chomutovicích musí být plně zachována veřejná zeleň, nízká zeleň může být nově využita pouze pro pěší cesty a dětská hřiště. Na těchto návěsních plochách nesmí být umístovány hřiště pro míčové hry, veřejné plochy pro sportovní a rekreační aktivity, nové účelové a místní komunikace, parkovací stání pouze do 5 % plochy návsi.
- pod celou plochou PV 58 může být zřízeno podzemní parkoviště
- přesný tvar a poloha ploch PV a ZV mohou být upřesněny v rámci podrobnější projektové dokumentace za podmínky dodržení prostorového a funkčního uspořádání dle uvedených regulativů
- pokud je součástí ploch PV a ZP plocha ÚSES nebo VKP, platí pro její využití podmínky jako v ÚSES nebo podmínky pro VKP

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v soliterních rodinných domech a usedlostech včetně hospodářského zázemí
- [soukromá zeleň - zahrady](#)
- [veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně dětských hřišť](#)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- součástí objektů a zástavby mohou být prostory občanské vybavenosti (maloobchod, služby, servisy, administrativa)
- součástí objektů mohou být také prostory pro veřejné stravování a ubytování
- stávající a nové objekty mohou být využity částečně nebo zcela pro sociální, zdravotní a rehabilitační služby, mikroškolky, správu území
- stávající a nové objekty mohou být využity celé pro občanskou vybavenost včetně stravování a ubytování za podmínky splnění podmínek prostorového uspořádání v plochách SV

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

Samostatné objekty nebo části objektů s využitím:

- drobná zemědělská výroba samostatně hospodařících zemědělců včetně chovu drobného zvířectva mimo živočišné výroby
- nerušící výroba a výrobní služby pouze s denním provozem
- řemeslná výroba

Podmínky: nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atd.).

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 800 m² v zastavěném území (platí pro nově oddělenou i původní parcelu)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 8,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu u nových staveb
- 7,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu u nových staveb
- v žádném případě nesmí být překročena stavebními úpravami stávající výška objektů v nejvyšším bodě nad stávajícím terénem

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 30 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektů celkem je 250 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 50 % plochy pozemku u RD
- 40 % plochy pozemku u objektů a usedlostí kombinovaných (bydlení a usedlosti s hospodářským zázemím)
- 30 % plochy pozemku u objektů pro nerušící výrobu a služby a pro zemědělskou výrobu

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb a pozemků může činit celkem do 15 % rozsahu hlavního využití u samostatných objektů
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojížděnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci
- pokud to umožňují šířky veřejných prostor, je nutné maximálně zachovat plochy veřejné a liniové zeleně, z tohoto důvodu se povolují jednostranné chodníky

SM – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉHO TYPU

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v bytových domech a viladomech s využitím přízemí pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury (sociální, zdravotní a rehabilitační služby, mikroškolky, kulturní zařízení a sportovní zařízení, správa území) a pro komerční zařízení (obchody, služby, servisy, veřejné stravování) – polyfunkční objekty
- bydlení v rodinných domech (solitérní, řadové, dvojdomy) a viladomech (do 6 bytů na 1 objekt)
- [soukromá zeleň - zahrady](#)
- [veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně dětských hřišť](#)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- [předzahrádky, zeleň soukromá k bytům v přízemí za podmínky splnění hlukových limitů ve](#)

vnějším prostoru obytných staveb

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- samostatné stavby občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (sociální a zdravotní služby, zřízení pro výchovu a vzdělávání, veřejná správa)
- samostatné objekty občanské vybavenosti komerční, polyfunkční (obchody, služby, servisy, administrativa, kultura)
- polyfunkční objekty s kombinací občanské vybavenosti veřejné infrastruktury a komerčních zařízení malých a středních
- vodní plochy
- veřejná parkoviště

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- nerušící výroba a služby, řemeslná výroba, které mohou být pouze součástí objektu (ne jako samostatné stavby) a které nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení v okolí a nesmí snížit kvalitu prostředí souvisejícího území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atd.)

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 1300 m² viladomy (6 bytových jednotek / 1 stavba)
- 1000 m² solitérní RD
- 600 m² dvojdomy
- 300 m² řadové RD, **koncové sekce 450 m²**
- maximální zastavěná plocha obytných domů a polyfunkčních domů včetně staveb občanské vybavenosti 650 m²
(neplatí pro podzemní garáže, pokud je nad nimi minimálně 0,5 m zeminy a humusu pro zeleň, veřejná prostranství a komunikace)
- 1500 m² samostatné objekty občanské vybavenosti

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- solitérní RD, dvojdomy a řadové RD:
 - max. 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu ve styku s volnou krajinou max. 12,5 m uvnitř lokality a 14,5 m v centru lokality
 - max. 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu ve styku s volnou krajinou, max. 10,5 m uvnitř lokality
- bytové domy, viladomy, polyfunkční objekty a objekty občanské vybavenosti:
 - pro lokalitu SM 51 stupňovitý nárůst od ploch golfu směrem severovýchodním k přeložce komunikace III. třídy od 11,5 m přes 14,5 m až 16 m u šikmých a tvarovaných střech, u plochých střech od 11,5 m přes 14,5 až po 16 m plochých střech v nejvyšším bodě atiky
 - v centru území západně od přeložené komunikace mohou být dominantní objekty s nejvyšším bodem výšky 21 m ve formě věžových prvků
 - pro lokalitu SM 52 stupňovitý nárůst od volné krajiny k přeložce komunikace III. třídy od 9,5 m přes 11,0 až 12,5 m, u komunikace III. třídy max. 14,5 m u šikmých a tvarovaných střech, u plochých střech od 9,5 m přes 12,5 m až po 14,5 m v nejvyšším bodě atiky
 - všechny výšky objektů se měří od stávajícího rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- RD a dvojdomy - 30 % plochy pozemku
- Řadové RD – 40 % plochy pozemku
- Viladomy - 30 % plochy pozemku
- Obytné domy, polyfunkční domy a objekty občanské vybavenosti – max. 65 % ploch přilehlých pozemků včetně zpevněných ploch

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- Solitérní RD – min. 45 % plochy pozemku
- Dvojdomy – min. 40 % plochy pozemku
- Řadové RD – min. 35 % plochy pozemku

- Viladomy, obytné domy, polyfunkční domy a objekty občanské vybavenosti – min. 30 % plochy pozemku

Upřesňující podmínky:

- v lokalitách SM 51 a SM 52 bude u nejbližší budované obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb z provozu stávající komunikace III/00320
- zástavba obytných domů, polyfunkčních domů a objektů občanské vybavenosti může být spojována jednopodlažními koridory nebo zastřešenými chodníky
- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- maximální rozsah podmíněně přípustných a přípustných staveb a pozemků může činit celkem do 30 % rozsahu hlavního využití
- zásadně nepoužívat v těchto lokalitách jednapruhové komunikace
- součástí veřejného prostoru musí být vždy chodníky a veřejná zeleň
- prostory pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury a komerční zařízení v rozsahupřízemí sousedícího s veřejným prostorem, jejich rozsah bude minimálně 50% plochy přízemí

SK – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ A KOMERČNÍ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- objekty smíšeného využití pro komerční účely (maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti spojené s bydlením
- samostatné objekty komerční a nerušící výroby, zemědělské výroby
- samostatné objekty bydlení v soliterních RD
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- soukromá zeleň

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- soukromá zeleň
- přechodné ubytování (hotel, penzion, ubytovna) do 20 lůžek
- sklady
- výrobní a nevýrobní služby, řemeslná výroba

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

Samostatné objekty pro:

- zemědělská výroba a sklady pro živočišnou výrobu)
 - prostory a dílny pro údržbu zemědělské techniky včetně administrativy, šaten a hygienického zázemí
 - opravy
- Podmínky: nesmí svým provozováním a technickým zařízení narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí sousedícího území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atd.).

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- smíšené komerční objekty (včetně bydlení a přechodného ubytování) 1500 m²
- soliterní RD nebo samostatné komerční objekty 1000 m²
- dělením stávajících pozemků nesmí vzniknout žádný pozemek menší než 1000 m² pro zástavbu

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu

- max. 7,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- smíšené komerční objekty (včetně přechodného ubytování), objekty pro výrobu:
 - max. 50 % plochy pozemku
 - max. zastavěná plocha objektu 300 m²
- solitérní RD:
 - max. 30 % plochy pozemku
 - max. zastavěná plocha objektu 250 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- smíšené komerční objekty (včetně přechodného ubytování):
 - min. 30 % plochy pozemku
- solitérní RD:
 - min. 50 % plochy pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- maximální rozsah výjimečně přípustných staveb a pozemků může činit do 30 % hlavního a přípustného využití
- na 1 pozemku odpovídající velikosti může být více objektů spojených samostatnými chodbami, zastřešenými pergolami atp.

DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- komunikace III. třídy
- místní komunikace a účelové komunikace

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší, turistické a cyklistické trasy a stezky
- parkoviště a odstavné plochy a stání
- technická infrastruktura (vedení sítí) a technické stavby
- zastávky autobusů
- dopravní stavby a opatření (náspy, zářezy, mostky, odvod dešťových vod)
- dopravní (liniová) a izolační zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- stavby a zařízení technické infrastruktury
- obratiště
- prvky městského mobiliáře a orientační systémy
- reklamy do velikosti 8 m²

Podmínka: výjimečně přípustné stavby nesmí omezit hlavní využití a musí být odsouhlaseny obcí i příslušným orgánem dopravy.

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- velikost parcel bude upřesněna v rámci územních řízení
- minimální šířky veřejných prostranství jsou: C – 15 m
C/A – 10 – 12 m
C/B – 8 m
D – 8 m (6,5 m)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- nejsou povoleny žádné nadzemní objekty mimo krytých zastávek autobusu do 3 m výšky objektu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- nejsou povoleny žádné nadzemní objekty mimo krytých zastávek autobusu se zastavěnou plochou do 15 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- šířka pruhu zeleně v zastavěném území je dle typu komunikace minimálně:
C2 – 4,0 – 5,0 m
C3/A – 1,5 – 2,0 m
C3/B – 1,5 m
D1 – 1,5 - 2,0 m
- u stávajících komunikací bude plocha zeleně určena dle využití veřejného prostoru komunikací vozidlovou, pěší a zelení
- u přeložky komunikace III/00320 musí být proveden oboustranně pás ochranné a izolační zeleně s možností umístění protihlukových stěn

Upřesňující podmínky:

- nové komunikace musí mít vždy jednostranný nebo oboustranný chodník
- mimo zastavěné a zastavitelné území nesmí být umístovány reklamy
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojížděnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci
- pokud to umožňují šířky veřejných prostor, je nutné maximálně zachovat plochy veřejné a liniové zeleně, z tohoto důvodu se povolují jednostranné chodníky
- vzhledem ke stávajícímu stavu místních komunikací (spádové a šířkové poměry, křížení) se doporučuje upravit max. rychlost na 30 km/hod.
- nová parkoviště musí být oddělena od obytné zástavby vždy zeleným pásem
- komunikace všech typů a cesty nesmí být oplocovány
- [jižně od Chomutovic na plochách CHLÚ a dobývacího prostoru lomu Chomutovice u Dobřejovic je využití stávající cesty pro pěší a cyklistickou trasu podmíněně přípustné, prioritní je těžba stavebního kamene](#)

Ti – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy vedení sítí technické infrastruktury
- plochy staveb a zařízení technické infrastruktury (ČOV, čerpací a posilovací stanice, úpravny vody, vodojemy, trafostanice, telekomunikační zařízení, regulační stanice plynu)
- plocha a objekty technického zázemí golfu (včetně prostor zázemí pracovníků, skladů a garáží a čerpací stanice závlahové vody)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- sběrný dvůr tříděného a ostatního odpadu
- provozní plochy a objekty pro údržbu obce včetně šaten a hygienického zázemí pracovníků
- odstavná a parkovací stání techniky
- skladové objekty pro údržbu území
- zeleň ochranná a izolační
- účelové komunikace a parkovací plochy
- [jeden stožár s pozemní stanicí v Nebřenicích](#)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- garáže techniky pro údržbu území, dílny a plochy pro opravy
 - administrativní prostory správy území
- Podmínka: pouze se souhlasem obce a orgánu ochrany přírody a životního prostředí

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- dle potřeby technologie max. 6000 m² ČOV

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 8 m v nejvyšším bodě šikmých nebo tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 6 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 60 % plochy pozemku

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 25 % plochy pozemku

Upřesňující podmínky:

- terénní úpravy jsou povoleny dle potřeby
- objekty je možné spojovat samostatnými chodbami nebo krytými koridory
- pozemek může být oplocen z bezpečnostních důvodů do výšky 2,1 m průhledným oplocením
- na objektech ani jejich oplocení nesmí být umístovány reklamy
- Ti 53 – plocha a stavby technického zázemí golfu musí mít odpovídající charakter řešení tak, aby nevhodně nekонтastovala nebo nevytvářela nevhodné sousedství k památkově chráněné zástavbě Zámku Nebřenice
- Ti 54 – plocha pro stožár (věž) a pozemní stanici mobilního operátora může být umístěn pouze v Nebřenicích na pozemku p.č.462/1 k.ú. Chomutovice u Dobřejovic. Jeho výška může být max. 47 m nad rostlým terénem (včetně výšky anténních systémů). Areál věže a stanice může být oplocen.
- výška zástavby v ploše ČOV může být místně upravena do výše 11 m dle upřesněných potřeb technologie v další upřesňující dokumentaci
- všechny plochy Ti musí být odděleny na hranici svého pozemku ochrannou a izolační zelení (střední a vysoká hustá zeleň) v šíři min. 3 m, při hraničení s prvky ÚSES nebo VKP min. 6 m
- pokud plochy Ti 51 a Ti 52, hraničí nebo zasahují do ploch ÚSES a VKP, musí být zohledněny prvotně pravidla pro plochy ÚSES a plochy VKP

VD – PLOCHY VÝROBNÍ A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy malovýroby, řemeslné a drobné výroby, výrobní a nevýrobní služby

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- hygienické a provozní zázemí (šatny, sklady, garáže)
- související obchodní plochy a prostory skladů
- související prostory administrativy
- zemědělská výroba bez živočišné výroby ve formě nezátěžující své okolí (zahradnictví, květinářství atp.)
- vodní plochy a retenční nádrže dešťových vod
- ochranná a izolační zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- nerušící výroba
- bydlení majitelů nebo nájemců ploch a objektů
- občerstvení

Podmínka: nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu souvisejících území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3směnný provoz);

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- min. 1500 m² (platí pro nově oddělenou i původní parcelu)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 7 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- při stavebních úpravách stávajících objektů nesmí být překročen nejvyšší bod stávající zástavby nad rostlým terénem

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 45 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha 1 objektu je 400 m² (mimo stávající objekty)

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- rozsah podmíněně využitelných ploch je do 20 % hlavního využití
- na pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory
- jakákoliv nová zástavba musí být ve vzdálenosti min. 25 m od hřbitova (neplatí pro zpevněné plochy)
- stavební čára od ploch NS východně od Plochy VD 51 je minimálně 5 m od hranice pozemku
- podmínkou pro jakékoliv stavební úpravy, zkapacitňování využití pozemku a nové stavby je dodržení všech platných předpisů a podmínek prostorového uspořádání pro hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití pozemku

VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy a stavby zemědělské výroby

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace místní a účelové, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- zázemí zemědělské výroby (šatny a hygienické zázemí, administrativní prostory, prostory údržby, garáže a plochy pro parkování zemědělské techniky a její údržbu)
- plochy a zařízení pro agroturistiku
- zahradnictví
- přidružená činnost zemědělské výroby (kompostárny včetně skladových a provozních ploch, bioplynové stanice, zahradnictví, květinářství)
- sklady zemědělských plodin a výrobků včetně prodeje
- ochranná a izolační zeleň
- vodní plochy a retenční nádrže dešťových vod

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- sběrný dvůr tříděného a ostatního odpadu
 - provozní plochy a objekty pro údržbu obce (včetně ploch zázemí pracovníků a administrativy)
- Podmínkami jsou souhlas orgánů hygieny, ochrany přírody a životního prostředí

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- neurčuje se, bude upřesněna dle funkce a rozsahu potřeb
- max. plocha celková je 1,5 ha

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 8,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 7,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 45 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha 1 objektu je 400 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- rozsah podmíněně využitelných ploch je do 20 % hlavního využití
- na pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory

VK – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - SKLADY

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- skladové areály bez výrobní činnosti

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- zázemí skladů (šatny a hygienická zařízení, administrativa)
- garáže dopravních prostředků a prostory pro jejich údržbu a opravy
- komerční občanská vybavenost ve formě prodejních skladů (např. stavebniny, dopravní a strojní technika atp.)
- izolační a areálová zeleň
- vodní plochy a retenční nádrže dešťových vod

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- sběrný dvůr tříděného a jiného odpadu
 - plochy a stavby občanské vybavenosti – komerční zařízení malá a střední
 - ubytování majitelů, provozovatelů a pracovníků
 - provozní plochy a objekty pro údržbu obce (včetně ploch zázemí pracovníků a administrativy)
- Podmínkou je souhlas orgánu hygieny a ochrany přírody a krajiny.

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- min. 3000 m² (platí pro nově oddělenou i původní parcelu)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 11 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 9 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 50 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha 1 objektu je 500 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 30 % plochy pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- rozsah přípustného a podmíněně přípustného využití území je do 60 % plochy území

- na pozemku může být více samostatných objektů spojených jednopodlažními chodbami nebo krytými koridory
- žádná ze stávajících staveb nesmí být plošně ani výškově zvětšována
- stavební čára objektu na západní hranici plochy se stanovuje na min. 10 m od stávající plochy lesa a ploch smíšených nezastavěného území

VS – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy výrobní včetně potravinářské výroby

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy skladování včetně prodeje
- plochy výrobních služeb a opravárenství (servisy)
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- drobná řemeslná výroba
- zázemí výroby a skladů (šatny a hygienické vybavení, dílny údržby a garáže)
- komerční občanská vybavenost
- administrativa
- izolační a ochranná zeleň
- vodní plochy a retenční nádrže dešťových vod

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- provozní plochy a objekty pro údržbu obce
- stavební dvory a sklady
- sběrný dvůr tříděného a ostatního odpadu
- plochy specifické výroby
Podmínka: dotčených orgánů státní správy (hygiena, doprava) a dodržení podmínek prostorového uspořádání

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- min. 2000 m² (platí pro nově oddělenou i původní parcelu)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 11 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 9 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 50 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektu je 500 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- rozsah podmíněně přípustného využití je do 25 % hlavního využití
- na pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory
- stavební čára na západní straně plochy se stanovuje na minimálně 10 m od plochy lesa

VV – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy vodních nádrží a vodních toků s funkcí retenční, ekologickou, krajinnou, okrasnou a vodohospodářským využitím

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- doplnění ploch břehů mokřady, pokryvnými dřevinami (byliny), keří a vysokou zelení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- přemostění nebo zatrubnění vodních toků
- vodohospodářské stavby a vodní díla, nezbytné terénní úpravy a zpevnění břehů
- revitalizace vodních toků
- trasové a jiné úpravy koryt potoků
- umožnění přístupu pro údržbu tj. úpravy pásma 6 m podél vodotečí a nádrží

Podmínka:

Podmínkou staveb a činností, které jsou uvedené v přípustném a podmíněně přípustném využití je, že při nich nedojde k poškození nebo zničení VKP a systému ÚSES nebo narušení jeho kontinuity

Podmínky prostorového uspořádání

- u nových ploch určených k zástavbě bude případné oplocení umístěno 6 m od břehové čáry vodního toku nebo nádrže
- pro využití retence závlahových vod budou využity pouze nádrže VV 51 (u ČOV Nebřenice) a nádrž VV 53 (Na Petrových vrchách)
- stávající rybníky a vodní toky, kterými prochází 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. a v žádném případě nesmí dojít ke snížení průtoku na Chomutovickém potoce, ani v suchém období
- hlavní retenční nádrž je podmíněně přípustná, musí splňovat podmínky obecné i zvláštní ochrany dle § 5, § 5a, § 49 zákona č. 114/1992 Sb.
- oplocování přírodních vodních ploch je vyloučeno

NZ, NZ-T, NZe, NSze – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- ve volné krajině lze připustit pro obhospodařování zemědělské půdy, zejména silážní žlaby, lehké odstranitelné seníky, přístřešky pro letní pastvu dobytka
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze aj.)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky včetně využití pro chov ryb a vodní drůbeže
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace a polní cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky s přírodě blízkým povrchem
- technická infrastruktura
- výsadba prvků smíšených ploch zeleně NS a ochranné zeleně (segregační) zeleně ZO
- rozšiřování ploch VKP a ÚSES

Podmínky prostorového uspořádání

- stavby a oplocení el. ohradníky nesmí být umístovány do prvků ÚSES a VKP
- stavby a činnosti lze umístit do prvků VKP pouze za podmínky, že nedojde k jejich poškození
- přístřešky pro letní pastvu dobytka mohou mít výšku max. 2,5 m v nejvyšším bodě od rostlého terénu a zastavěnou plochu max. 25 m²
- ostatní přípustné stavby mohou mít maximální výšku 4 m v nejvyšším bodě od rostlého terénu a zastavěnou plochu max. 30 m²
- oplocení v krajině v rámci pastevecké činnosti a jiné podobné činnosti – pomocí elektrických ohradníků (viz kap. 1f) odst.10) nebo dřevěnými bradly, nesmí bránit prostupnosti krajiny. Zajištění průchodu je povinen zajistit majitel pozemků nebo nájemce.
- hospodaření na zemědělských a zvláště u ploch ÚSES – omezit hnojení dle pravidel hospodaření ve zranitelných oblastech (nařízení vlády o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu č. 262/2012 Sb.)
- změna kultury z orné půdy na pastviny a naopak mimo prostory VKP jsou povoleny
- na plochách NZ-T se navrhuje z důvodu vysokého spádu a vodní eroze tralé zatravnění a protierozní meze
- pokud se v zemědělských plochách vyskytují plochy ÚSES a VKP, musí být zohledněny prvotně pravidla pro plochy ÚSES a VKP

Podmínky užívání zemědělských ploch

Území je ohroženo vodní erozí; pro jednotlivé kategorie se navrhuje následující opatření:

- půdy ohrožené až silně ohrožené – opatření agrotechnická, protierozní meze:
na orné půdě se navrhuje vyloučení širokořádkových plodin, ale zároveň se doporučuje při pěstování úzkořádkových plodin používat protierozní technologie (vrstevnicové obdělávání, setí do mulče, mělké zpracování půdy, apod.), navrženy jsou protierozní meze s průlehem umístěné po vrstevnicích; tyto liniové prvky vytvoří trvalou překážku a přeruší příliš velké délky svahů – označení v grafické části ÚP NZ-e
- půdy silně ohrožené až nejohroženější – kombinace technických a organizačních opatření:
na plochách smíšených nezastavěného území NS s indexem e (NSze) – protierozní, budou uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň; je vyloučeno pěstování širokořádkových plodin, možné je pěstování víceletých plodin, např. jetele a vojtěšky; v místě erozních linií nutno vytvořit vsakovací zatravněné průlehy s rozptýlenou zelení, popř. příslušné půdní bloky nebo jejich části je doporučeno převést mezi trvalé travní porosty
- stávající trvalé travní porosty NZ-T musí být plně zachovány na ohrožených půdách
- v plochách určených pro ÚSES a VKP musí být plně respektovány podmínky využití těchto ploch bez ohledu na kategorii zemědělského půdního fondu

NL – PLOCHY LESNÍ – PŘÍMĚSTSKÉ LESY S REKREAČNÍM VYUŽITÍM

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky určené k plnění funkce lesa PUPFL

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- lesní produkce v lesích hospodářských
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory, biocentra

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- revitalizace vodních toků a ploch
- umístění informačních a naučných systémů
- umístění odpočivných sezení a altánů na pěších trasách a cyklotrasách
- hrací a sportovní prvky u pěších cest a naučných stezek
- úpravy nádrží přírodních na Chomutovickém potoce, jejich rozšíření
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, cyklostezky a cyklotrasy, pěší a naučné stezky

Podmínka:

Podmínkou staveb a činností, které jsou uvedené v přípustném a podmíněně přípustném využití je, že při nich nedojde k poškození nebo zničení VKP a systému ÚSES nebo narušení jeho kontinuity. Druhou podmínkou zároveň pro umístění liniových staveb dopravní a technické infrastruktury včetně všech typů pěších, cyklo a naučných tras a stezek je, že smí být využito jen stávajících lesních cest bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa.

Podmínky prostorového uspořádání

- hospodaření na plochách biokoridorů podléhá režimu ÚSES
- zásahy do lesních porostů z důvodu realizace golfu budou kompenzovány náhradním zalesněním orné půdy a vytvořením nových lesních porostů
- výsadba nových lesů NL musí zásadně vycházet z původní skladby stromů v území a musí být v souladu s lesním hospodářským plánem
- nepřípustné je jakékoliv oplocování mimo oplocování pasek (lesní školky a ochran stromů před okusem zvěří)
- na lesních komunikacích nebudou umísťovány nové komunikace mimo cyklotrasy č. 11 Praha - Vídeň (po východním okraji správního území z Herinku do Křížkového Újezdce)
- odpočivná sezení a altány musí být mimo stromové prostory o ploše max. 20 m² a výšce 3,5 m

NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

DRUHY PLOCH (index):

- p – v území je zastoupena mezi jinými přírodní funkce; ochrana přírody musí být respektována i v případně zastoupení dalších funkcí; zároveň jsou to pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES lokálního charakteru a VKP
- z – v území je zastoupena mezi jinými funkcemi zemědělské prvovýroby; nejedná se o intenzivní formy; v těchto územích plní zemědělství často i mimo produkční funkce nebo pastevectví
- l – v území je zastoupena mezi jinými funkce lesní prvovýroby; nejedná se o intenzivní formy; v těchto územích plní lesnictví často i mimo produkční funkce; např. lesy rekreační; jedná se i o území okraje lesů a nevyužívané plochy ZPF u lesů, plochy pro lesnictví
- v – v území je zastoupena mezi jinými funkce vodohospodářská; mohou zde být např. ochranná pásma vodních zdrojů, což má vliv na omezení intenzivních forem zemědělské výroby
- r – rekreace nepobytová se uplatňuje zejména v územích sloužících pro pěší turistiku, pobytové louky, přírodní plochy pro koupání, cyklistiku apod.
- kh – území, kde jsou například patrné známky historických krajinných úprav, kde jsou arch. naleziště, historické památky, kde se odehrály významné historické události (bojiště) apod.
- o – ochranná (izolační) a protierozní, v území je zastoupená přírodními a jinými prvky ke snížení erozního ohrožení a zvýšení retenčních schopností území (meze, příkopy, liniové porosty, rozptýlená zeleň, trvalé travní porosty aj.)

Plochy jsou označeny jedním indexem nebo více indexy v případě větší funkční různorodosti lokality.

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- nezastavitelné polyfunkční plochy
- zeleň nízká, střední a vysoká liniová
- vodní plochy a toky

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- přirozené louky nebo trvalé travní porosty (zemědělská produkce)
- meze (při jejich realizaci na meliorovaných plochách ZPF musí být meliorační systém zachován nebo upraven tak, aby nedošlo k narušení jeho funkce)
- břehové porosty, mokřady a jejich rozšiřování
- výsadba zeleně střední a vysoké lesního a nelesního typu (ekotony), aleje, solitéry

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- pozemky plnící funkci lesa (rozrostlé lesy)
- komunikace účelové (poľní a lesní cesty)

- komunikace pěší a cyklostezky, turistické a naučné stezky, hipostezky s přírodě blízkým povrchem
- pobytová louka
- hřiště a sportoviště bez trvalých staveb, hrací a sportovní prvky
- retenční nádrže dešťových a závlahových vod
- vodovodní řady pro čerpání závlahových vod
- systém odvodnění golfového hřiště
- výsadba sadů a vinic výsadba lesní zeleně
- informační centra
- kryté drobné stavby pro oddech a rekreaci (altán, odpočivné sezení atp.)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství
- obnova a rozšíření vodovodních nádrží na Chomutovickém potoce

Podmínka:

Podmínkou staveb a činností, které jsou uvedené v přípustném a podmíněně přípustném využití je, že při nich nedojde k poškození nebo zničení VKP a systému ÚSES nebo narušení jeho kontinuity

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální celkový rozsah podmíněně přípustného využití včetně drobných staveb je do 5 % hlavního využití
- pro drobné stavby pro rekreaci a oddech, případně informační centra platí:
 - max. plocha do 25 m² při nemožnosti sdružování ploch
 - max. výška zástavby 3,5 m od rostlého terénu.
- [parkovací plochy a odstavná stání lze na plochách NSp zřídit pouze pro využití památkově chráněného Zámku Nebřenice a přilehlých staveb v ploše mezi areálem zámku OM, sportovními plochami OS 56, obytnou zástavbou Bi 57 a stávající cestou ze zámku na západ na severní straně](#)
- výsadba nových biotopů a ekotonů musí zásadně vycházet z původní přirozené vegetace
- terénní úpravy, cesty a vedení inženýrských sítí pro golf nesmí poškodit VKP nebo prvky ÚSES
- 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
- 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
- oplocování je ve volné krajině zakázáno mimo případů uvedených v kap 1.f) odst. 10).

ZO – PLOCHY PRO ZELEŇ OCHRANNOU A IZOLAČNÍ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- zeleň ochranná a krajinná
- zeleň liniová a izolační (segregační) mezi zástavbou a krajinou

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- technická infrastruktura – vedení inženýrských sítí v zemi
- protihluková zařízení (terénní úpravy a stěny)
- pěší a cyklistické cesty
- zařízení místního informačního systému

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- technické stavby a zařízení na inženýrských sítích
- městský mobiliář včetně přístřešků a altánů

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- velikost parcel bude upřesněna při návrhu výsadby, stanovuje se pouze šířka pásu 6 – 10 m podél zástavby a podél cest – 4 m
- max. plocha zastavění tech. zařízení, přístřešků, altánů – do 16 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 90 % plochy pozemku

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTŮ:

- 4,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 3,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

Upřesňující podmínky:

- druhová skladba výsadby musí odpovídat původním rostlinným společenstvím
- pěší cesty mohou být nezpevněné, zpevněné pouze jako mlatové cesty
- plochy přípustného využití a pěších cest mohou být max. do 10 % hlavního využití každé lokality
- [jižně od Chomutovic na plochách CHLÚ a dobývacího prostoru lomu Chomutovice u Dobřejovic je využití pro NSpv podmíněně přípustné, prioritní je těžba stavebního kamene](#)

ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky vzrostlé zeleně v sídle, které se významně uplatňují v prostorovém utváření a obrazu sídla a nesmí být zastavěny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- oddělovací (segregační) zeleň mezi funkčními plochami a lokalitami v sídle
- zahrady soukromé užitkové, rekreační a okrasné
- vodní plochy
- izolační a protihluková zeleň
- oplocení
- nezbytné opěrné zídky a terénní úpravy
- [chov hospodářského zvířectva mimo zastavěné a zastavitelné území \(např. p. č. 215/3 a 218, k.ú. Chomutovice u Dobřejovic\)](#)

Podmínky prostorového uspořádání

- stávající plochy nedělit
- je možné je rozšiřovat na úkor ostatního funkčního využití s výjimkou veřejně prospěšných staveb jako veřejné plochy nebo jako soukromé zahrady
- nezpevněné plochy schopné zasakování dešťů nesmí být zmenšovány rozlohou dle platné vyhlášky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- umístování staveb, které souvisí nebo podmiňují bydlení na pozemcích rodinných domů (dle § 79, odst. 2, písm. o zákona č. 183/2006 Sb.)

Podmínka:

- uvedené stavby nesmí být umístovány bez územního souhlasu (event. ohlášení nebo stav. povolení)

K – MEZE

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- krajinný prvok s protierozným účelom – meze s výsadbou strednej a vysokej zelene

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- terénne úpravy (prúlehy)
- vodohospodárske stavby (odvodňovacie príkopy, vodoteče)
- meliorace, meliorační zařízení
- poľní, nezpevněné cesty
- umiestnenie ohradníkov alebo drevených bradel

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby, zariadenia a činnosti nesúvisiace s hlavným alebo prípustným využitím
- veškeré stavby, zariadenia a činnosti neslučiteľné s hlavným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- šírka prúlehu min. 3 – 4 m

MINIMÁLNÍ HLOUBKA:

- 30 – 50 cm

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 90 % plochy pro meze

Upřesňující podmínky:

- je nutné plne rešpektovať melioračné zariadenia a prípadné úpravy vykonávať v súlade so zák. č. 254/2001 v platnom znení
- nesmie byť zásadne narušen významný krajinný prvok
- nesmie byť narušen systém ÚSES v krajine a jeho kontinuita
- dĺžka alebo celistvosť navrhovaných v meziach môže byť upravená odborným projektom v ďalších stupňoch vrátane presného umiestnenia vo svahu
- **průběh meze bude realizován z 50% na obou stranách sousedních pozemků dle místních podmínek**

ÚSES – ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

LBC – lokální biocentrum

PŘÍPUSTNÉ:

- súčasné využitie
- využitie zaisťujúce prirodzenú skladbu bioty odpovedajúcu trvalým stanovištným podmienkam
- iné len pokiaľ nezhorší ekologickú stabilitu, zmenou nesmie dojsť ke znemožneniu navrhovaného využitia alebo zhoršeniu prírodnej funkcie súčasných plôch ÚSES
- revitalizácie vodných tokov

PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ:

- len vo výjimečných prípadoch nevyhnutne nutné líniové stavby, vodohospodárske zariadenia, ČOV atď., umiestnené môžu byť len pri čo najmenšom zásahu a narušení funkčnosti biocentra

NEPŘÍPUSTNÉ:

- zmeny funkčného využitia, ktoré by snižovali súčasný stupeň ekologickej stability daného územia zaradeného do ÚSES (zmena druhu pozemku s vyšším stupňom ekologickej stability, napr. z louky na ornou pôdu), ktoré sú v rozpore s funkciou týchto plôch v ÚSES

- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako umísťování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- El. ohradníky, dřevěná bradla ani přechodové prvky nesmí být v plochách ÚSES as v plochách VKP.
- [na všech plochách ÚSES platí stavební uzávěra pro nové stavby](#)
- [zákaz rekonstrukcí stávajících staveb, které by znamenaly zvýšení objemu, kapacity, zvýšení dopravního zatížení s výjimkou opatření šetřící životní opatření](#)
- [jakékoliv zhoršení migrační prostupnosti.](#)

LBK – lokální biokoridor

PŘÍPUSTNÉ:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- revitalizace vodních toků

PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru

NEPŘÍPUSTNÉ:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných
- El. ohradníky, dřevěná bradla ani přechodové prvky nesmí být v místech průchodu ÚSES krajinou nebo plochách VKP
- [na všech plochách ÚSES platí stavební uzávěra pro nové stavby](#)
- [zákaz rekonstrukcí stávajících staveb, které by znamenaly zvýšení objemu, kapacity, zvýšení dopravního zatížení s výjimkou opatření šetřící životní opatření](#)
- [jakékoliv zhoršení migrační prostupnosti.](#)

NT – PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy povrchové těžby lomu (dobývací prostor DP 70402)
- plochy technologického zařízení pro těžbu a zpracování kamene

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy a pozemky pro skrývku zeminy
- plochy a pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů
- pozemky pro rekultivaci
- pozemky a stavby související dopravní a technické infrastruktury

- účelové komunikace a odstavné plochy
- stavby pro správu a provoz lomu včetně hygienického zařízení a šaten
- protihlukové valy
- zeleň krajinná, ochranná a izolační
- prvky VKP a ÚSES

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- zařízení a stavby pro stravování a ubytování pracovníků
- opravy a garáže nákladních a osobních automobilů
- prodejní sklady a skladovací plochy včetně dopravních ploch pro zákazníky
- ohraničení bezpečnostním systémem a oplocením lomu
- [rekultivace ploch CHLÚ, dobývacího prostoru a vyhrazeného ložiska kamene bude probíhat dle schváleného nebo aktualizovaného Plánu rekultivace dle stavu území, poznatkům a postupům ochrany přírody a krajiny v platné legislativě v době ukončení činností v lomu.](#)

Podmínkou pro výjimečně přípustné využití je souhlas organu ochrany přírody a krajiny, [báňského úřadu](#) i obce.

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- plocha lomu je dána vymezením plochou NT v Hlavním výkrese č. 1.3. a nesmí být překročena

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- objekty pro správu a zaměstnance lomu a objekty výjimečně přípustného využití mohou mít max. výšku 11 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech nebo 9,5 m v nejvyšším bodě atik plochých střech

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. zastavěná plocha objektu je do 400 m² (neplatí pro technologická zařízení)

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- musí být plně zachována již rekultivovaná plocha bez jakéhokoliv využití

Upřesňující podmínky:

- v celém chráněném ložiskovém území (CHLÚ 0281000) platí omezení činností a využití území dle platné legislativy (horní zákon)
- veškeré funkční využití, stavby, plochy a zásahy v lomu musí být schváleny příslušným báňským úřadem
- [jižně od Chomutovic na plochách CHLÚ a dobývacího prostoru lomu Chomutovice u Dobřejovic je využít pro NSpv podmíněně přípustné, prioritní je těžba stavebního kamene](#)
- rozsah podmíněně přípustných ploch je do 10 % plochy NT
- objekty mohou být spojovány jednopodlažními chodbami nebo zastřešenými koridory
- všechny objekty, plochy a zařízení hlavního, přípustného a výjimečně přípustného využití musí být umístěny na ploše lomu v jeho nejnižší úrovni, v návaznosti na účelovou komunikaci k lomu

OX – ZVLÁŠTNÍ ÚZEMÍ PRO REKREACI A SPORT (GOLF)

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- hrací travní plochy golfového hřiště včetně potřebné modelace terénu a umělých překážek

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- retenční nádrže, vodní plochy a toky
- líniová a maloplošná zeleň ve formě místních biotopů (přírodní či přírodě blízká stanoviště – mozaika porostů, křovin, remízů, alejí, luk, soliterní stromy atp.)
- lesní plochy nově založené (NL 51 až NL 58)
- vytváření přechodových ekotonů na okrajích lesních ploch
- maloplošná a líniová zeleň podél zástavby a okolních využívaných ploch

- výstavba herních prvků golfu
- závlahový systém včetně technických zařízení (čerpací a posilovací stanice atp.)
- systém odvodnění částí ploch golfového hřiště
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích pokud přímo souvisí s údržbou a provozem golfu nebo s obsluhou řešeného správního území obce
- místní účelová komunikace pro údržbu ploch hřiště a provoz el. vozíků na hřišti
- technické stavby pro provoz a údržbu území a golfového hřiště s malými studnami nebo hydrovrtů pro obsluhu, nesmí být použity pro závlahy

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

- zásahy do ploch PUPFL jsou přípustné pouze za podmínky náhradní výsadby
 - zásahy do údolní nivy potoků a rybníků jen jako revitalizace vodních toků a nádrží
 - dětská hřiště a pobytové louky
 - chov ovcí pro spásání trávy a přístřešky pro ně
- Podmínkou je souhlas orgánu ochrany krajiny a přírody ZPF, PUPFL.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jakékoliv stavby pro bydlení a pobytovou rekreaci
- stavby pro všechny druhy průmyslu, výroby a těžby nerostů
- zemědělské stavby (mimo přístřešky pro ovce)
- stavby pro všechny druhy a typy občanské vybavenosti
- hospodářské budovy a stavby technické i dopravní infrastruktury, pokud nejsou nezbytně nutné pro údržbu a provoz golfového hřiště nebo obsluhu správního území obce

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- plochy golfového hřiště a ploch zeleně budou upřesněny v dalších stupních dokumentace na základě podrobného průzkumu všech přírodních ploch

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- neurčuje se, max. plocha pro intenzivně využívané herní plochy golfu je 65% všech ploch OX

TECHNICKÉ STAVBY pro provoz a údržbu golfového hřiště

- maximální zastavěná plocha 30 m² jednoho objektu
- maximální výška 4,0 m v nejvyšším bodě od terénu
- umístěn může být vždy pouze jeden v plochách OX52, OX54, OX56
- pouze u těchto technických staveb smí být proveden vždy jedna malá studna nebo hydrovrt pro jejich provoz pouze (tedy jen v ploše OX52, OX54, OX56). Nesmí z nich být prováděna závlaha golfu ani přilehlých ploch.

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 35 % všech ploch OX zůstane plochami přírodními (louky, remízy, liniová zeleň, ekotony na okrajích lesů atp.)

Upřesňující podmínky:

- výsev speciálních travních směsí může být jen na plochách golfového hřiště
- sekání luk a travních porostů v intenzivním režimu může být prováděno jen na plochách golfového hřiště
- na úrovni dokumentace pro územní řízení vymežit ochranná pásma kolem stávajících lesů, luk a vodních biotopů, ve kterých bude vyloučeno používání chemických prostředků a hnojiv
- veškeré zásahy do biotopů provádět mimo období hnízdění (zemní práce, kácení dřevin, kosení)
- 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
- výsadba nových biotopů, ekotonů a lesních ploch musí být provedeno nejpozději s dokončením golfového hřiště resp. s jeho uvedením do řádného provozu

- 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
- plochy investic do půdy (meliorace) musí být při dalším využití řešeny tak, aby byla zachována jejich funkčnost, případně vyloučen jejich negativní vliv na okolí
- bezpečnost provozu golfového hřiště musí být vyřešena za podmínky, že místně mohou být pouze provedeny bezpečnostní zábrany, prostupnost krajiny pro živočichy i obyvatele musí být zachována
- oplocení ploch golfu je možné pouze elektrickými ohradníky nebo dřevěnými madly (viz kap. 1f) odst. 10) a vždy jen mimo plochy VKP a ÚSES
- pokud jsou součástí OX plochy pro ÚSES nebo VKP, platí v těchto plochách podmínky pro ÚSES a podmínky pro VKP
- 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 akumulční 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
- aplikace chemických a jiných látek (hnojiv atd.) v prostoru golfového areálu nebude negativně ovlivňovat VKP ze zákona a prvky ÚSES
- hlavní akumulční nádrž je podmíněně přípustná, musí splňovat podmínky obecné i zvláštní ochrany dle § 5, § 5a, § 49 zákona č. 114/1992 Sb.
- 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 dle podmínek zadaných dotčenými orgány
- 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 ke škodlivému zásahu do VKP
- terénní úpravy, nové komunikace a vedení sítí jsou podmíněně přípustné, pokud nedojde ke škodlivému zásahu do VKP ze zákona nebo registrovaných VKP či systému ÚSES
- v následné podrobnější dokumentaci musí být také specifikována údržba (případně žádoucí „neúdržba“) nově založených biotopů a ekotonů
- cvičné odpaliště na ploše OX 59 může obsahovat výukové prostory (učebny), krytá a otevřená odpaliště a šatny s hygienickým zařízením; přípustné jsou sklady golfového vybavení a provozní zázemí golfu včetně administrativy; pro příjezd a příchod je možné zřídit zpevněnou cestu a parkoviště pro golfové elektrické vozíky; max. výška v nejvyšším bodě objektů je 5 m nad rostlým terénem, max. zastavěná celková plocha je 700 m², objekty mohou být spojovány zastřešenými chodbami nebo uzavřenými koridory s max. výškou 4 m v nejvyšším bodě nad rostlým terénem

1.g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ ... K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT dle § 170 SZ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

a) TECHNICKÉ KORIDORY (společné trasy dopravy a technických sítí)

- WT 1 - neobsazeno
- WT 2 - koridor pro místní komunikaci a technické sítě napojení lokality BV 51
- WT 3 - koridor pro místní komunikaci a technické sítě napojení lokality Bi 51

- WT 4 - koridor pro místní komunikaci a technické sítě napojení lokality Bi 52 a BV 52
- WT 5 - koridor pro místní komunikaci a technické sítě napojení lokality Bi 53A a BI53B
- WT 6 - koridor nové přeložky komunikace III/00320 včetně technických sítí v Nebřenicích
- WT 7 - koridor místní komunikace a napojení území technickými sítěmi Nebřenice - západ
- WT 8 - koridory místní komunikace a napojení území technickými sítěmi Nebřenice střed a východ (plochy SM, Bi, SV, SK, OS)
- WT 9 - koridory místní komunikace a napojení území technickými sítěmi Nebřenice sever (plocha Bi 54)

b) KORIDORY A PLOCHY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

- WD 1 - neobsazeno
- WD 2 - polní a pěší cesta Popovičky - Modletice
- WD 3 - polní a pěší cesta Popovičky – Herink
- WD 4 - neobsazeno
- WD 5 - neobsazeno
- WD 6 - neobsazeno
- WD 7 - neobsazeno
- WD 8 - polní, pěší a cyklistická cesta Popovičky - Předboř
- WD 9 - polní, pěší a cyklistická cesta Chomutovice – Předboř
- WD 10 - neobsazeno
- WD 11 - přeložka polní a pěší cesty Nebřenice – Křížkový Újezdec
- WD 12 - cyklistická stezka č. 11 Praha – Vídeň dle ZÚR Středočeského kraje

c) KORIDORY A PLOCHY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

- WTi 1 - rozšíření ČOV Chomutovice, plocha Ti 51
- WTi 2 - koridor pro technické sítě spojující Popovičky, Chomutovice, Nebřenice (voda, zemní plyn, el. energie, datové a telekomunikační sítě)
- WTi 3 - nová ČOV (Ti 52) pro Nebřenice
- WTi 4 - **neobsazeno**
- WTi 5 - trasa přivaděče zemního plynu pro Nebřenice
- WTi 6 - neobsazeno
- WTi 7 - neobsazeno
- WTi 8 - nová trafostanice TS 11 u lokality Ti 51
- WTi 9 - nová trafostanice TS 9 u lokality BV 53
- WTi 10 - nová trafostanice TS 19 u lokality Ti 52
- WTi 11 - nová trafostanice TS 17 u lokality Bi 58
- WTi 12 - nová trafostanice TS 16 u lokality SM 52

- WTi 13 - nová trafostanice TS 15 u lokality Bi 61
- WTi 14 - nová trafostanice TS 14 u lokality Bi 60
- WTi 15 - nová trafostanice TS 23 u lokality OV 52
- WTi 16 - nová trafostanice TS 20 u lokality zámek Nebřenice
- WTi 17 - nová trafostanice TS 21 u lokality Bi 56
- WTi 18 - neobsazeno
- WTi 19 - nová trafostanice TS 26 v lokalitě Ti 54
- WTi 20 - nová trafostanice TS 25 v lokalitě TI 53
- WTi 21 - trasa přivaděče pitné vody Nebřenice - Bartošky

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

a) Opatření ke zvyšování retenčních schopností území (vodní nádrže na k.ú. Chomutovice, u Nebřenic)

- WR 1 - neobsazeno
- WR 2 - retenční nádrž závlahových vod, plocha VV 53
- WR 3 - retenční a vyrovnávací nádrž, plocha VV51

b) Založení prvků ÚSES

- WU 1 - lokální biokoridor LBK 36 „Chomutovický potok v Chomutovicích a Popovičkách“
- WU 2 - lokální biocentrum LBC 5 „Chomutovice“
- WU 3 - lokální biocentrum LBC 7 „U lomu“
- WU 4 - lokální biokoridor LBK 36a „Chomutovický potok v Nebřenicích – západ“
- WU 5 - lokální biokoridor LBK 36b „Chomutovický potok v Nebřenicích – východ“
- WU 6 - lokální biocentrum LBC 8 „Nebřenice – sever“
- WU 7 - lokální biocentrum LBC 9 „Nebřenice – jih“
- WU 8 - lokální biokoridor LBK 35 – Nebřenice - jih
- WU 9 - lokální biokoridor LBK 37 – Chomutovice - západ
- WU 10 - lokální biokoridor LBK 40 – východ Chomutovic a Popoviček
- WU 11 - lokální biokoridor LBK 41 – Popovičky - východ

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

V území nejsou nárokovány žádné stavby a opatření tohoto druhu, nejsou v ÚP vymezeny.

ASANACE (OZDRAVĚNÍ) ÚZEMÍ

Územní plán opatření tohoto druhu neobsahuje.

1.h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO dle § 101 SZ**a) Veřejná prostranství a veřejná zeleň**

označení	veřejně prospěšná stavba	v čí prospěch předkupní právo	katastrální území	čísla pozemků
PP 01	PV 51 – Za stodolou – veřejné prostranství s navazující veřejnou zelení ZV 53	Obec Popovičky	Popovičky	19/3, 20, 21, 82/21,
PP 02	PV 52 – Chomutovice – západ, veřejné prostranství s novou veřejnou zelení ZV 54	Obec Popovičky	Chomutovice	78/4
PP 03	ZV 55 – Veřejná zeleň Na Stádlech navazující na zeleň a les Chomutovického potoka	Obec Popovičky	Chomutovice	78/19
PP 04	PV 53 – Nebřenice – sever, veřejné prostranství a veřejná zeleň	Obec Popovičky	Chomutovice	413/19
PP 05	PV 54 – Na Petrových vrchách – východ, veřejné prostranství a veřejná zeleň	Obec Popovičky	Chomutovice	457/21, 49
PP 06	PV 55 – Nebřenice „Nové centrum“, veřejné prostranství a veřejná zeleň	Obec Popovičky	Chomutovice	413/2
PP 07	PV 56 – Nebřenice střed, veřejné prostranství a veřejná zeleň	Obec Popovičky	Chomutovice	413/2, 413/8
PP 08	PV 57 – Nebřenice východ, veřejné prostranství a veřejná zeleň	Obec Popovičky	Chomutovice	413/2
PP 09	PV 58 – Nebřenice „Nové centrum“, veřejné prostranství a veřejná zeleň	Obec Popovičky	Chomutovice	413/2
PP 10	PV 59, 60 – Nebřenice - jih, veřejné prostranství a veřejná zeleň	Obec Popovičky	Chomutovice	413/2, 55, 73, 72; 439/32; 470/1

b) Veřejné občanské vybavení

označení	veřejně prospěšná stavba	v čí prospěch předkupní právo	katastrální území	čísla pozemků
PO 1	neobsazeno			
PO 2	neobsazeno			
PO 3	neobsazeno			

1.i) KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku (č.j. 130663/02013/KUSK, 3.9.2013) k návrhu zadání ÚP Popovičky dle § 45i zák. č. 114/1992 Sb. vyloučil významný vliv ÚP samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí. Nepředpokládá ani narušení nadregionálních a regionálních územních systémů ekologické stability, přírodních rezervací a přírodních památek, neboť zmíněné fenomény se v řešeném území nevyskytují.

Kompenzační opatření z výše uvedených důvodů nejsou předepsány ani navrhovány.

1.j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ

ÚZEMNÍ PLÁN POPOVIČKY

1. VÝROKOVÁ ČÁST

TEXTOVÁ ČÁST		str.
1.1.	Textová část územní plánu	99
GRAFICKÁ ČÁST		
1.2.	Výkres základního členění území	1 : 5 000 12 FA4
1.3.	Hlavní výkres s urbanistickou koncepcí	1 : 5 000 12 FA4
1.4.	Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000 12 FA4
1.5.	Doprava	1 : 5 000 12 FA4
1.6.	Vodní hospodářství	1 : 5 000 12 FA4
1.7.	Elektrická energie a komunikační sítě	1 : 5 000 12 FA4
1.8.	Zemní plyn	1 : 5 000 12 FA4
1.9.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000 12 FA4
1.10.	Výkres stanovení pořadí změn v území	1 : 5 000 12 FA4

2. ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST		
2.1.	Textová část odůvodnění	116
GRAFICKÁ ČÁST		
2.2.	Koordinační výkres	1 : 5 000 12 FA4
2.3.	Výkres širších vztahů	1 : 10 000 7 FA4
2.4.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000 12 FA4

PŘÍLOHA: Vyhodnocení předpokládaných vlivů územní plánu Popovičky na udržitelný rozvoj území.

ČÁST 2

2.a) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Rezerva R 1 vymezuje koridor pro případnou přeložku komunikace III/00320 v oblasti zastavěného území Popoviček a Chomutovic východním směrem. Součástí rezervy je i nové napojení obcí na přeloženou komunikaci formou doplnění nové části silnice III/00319 [Popovičky - Herink](#). Přeložka bude sloužit ke snížení hluku a imisí z tranzitní dopravy a zvýšení bezpečnosti provozu. Podmínkou pro prověření potřeby a případné realizace je vyhodnocení dopravního zatížení včetně vlivu dopravy na území obcí (hygiena životního prostředí a zdraví) po realizaci zástavby v Nebřenicích na min. 85 % ploch zastavitelných ploch včetně golfového hřiště.

2.b) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

ÚP nevymezuje plochy a koridory s podmínkou dohody o parcelaci.

2.c) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

ÚP nevymezuje nové plochy a lokality a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách využití území podmíněno zpracováním územních studií. Nadále je ale platná Územní studie Nebřenice schválená 16.4.2012 a s ověřenou aktuálností ze dne 21.9.2020 pod č.17438907 dle Evidence územně plánovaném činnosti v ČR.

2.d) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

ÚP vymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách využití podmíněno vydáním regulačního plánu.

Územní plán Popoviček stanovuje jako podmínku využití území 3 regulační plány, které budou všechny zpracovány z podnětu do 5 let od vydání územního plánu a nebudou nahrazovat žádné územní rozhodnutí.

RP1 POPOVIČKY - ZÁPAD

Územní plán Popoviček stanovuje jako podmínku využití území Popovičky - západ (plochy BV52, BI52, PV51, OM52) vydání Regulačního plánu RP1 Popovičky - Západ z podnětu.

Lhůta pro vydání RP1 se stanovuje do 5-ti let od vydání územního plánu.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP1 POPOVIČKY - ZÁPAD

Obsah zadání, které obsahuje zejména:

- a) vymezení řešeného území
- b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- g) požadavky na asanace

- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené regulačním plánem se nachází na severozápadním okraji Popoviček mezi ulicemi Ke Kostelu na severu a Na Stádlech na jihu. Je složena z ploch BV52 Bydlení v rodinných domech - venkovské na západní straně do volné krajiny a na východní straně z ploch BI52 Bydlení v rodinných domech městské a příměstské, PV51 Veřejné prostranství a OM52 Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední. Západní stranu doplňuje pás zeleně ochranné a izolační jako segregáčnické zeleň mezi sídlem a krajinou. Vymezení řešeného území je graficky vyznačeno ve výkresu č. 1.2. Výkres základního členění území a ve výkresu č. 1.3. Hlavní výkres.

Celková plocha řešeného území je cca 3,78 ha.

Hranice řešeného území mohou být překročeny zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Regulační plán bude respektovat využití ploch územním plánem a v řešené ploše bude stanovovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro trasy dopravní a technické infrastruktury a staveb s nimi spojených..

V jednotlivých funkčních plochách budou v obytné zástavbě vymezeny pozemky pro bydlení, pozemky pro veřejná prostranství včetně pěších cest a pro občanskou vybavenost komerčního typu. Pozemky budou vymezeny tak, aby byly hranice řešeného pozemku byly identifikovatelné (např. spojnice lomových bodů pozemku, poloměry oblouků).

c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura nové obytné zástavby bude vycházet z regulativů stanovených v ÚP Popovičky (Textová část ÚP, kap 1.f) a z aktuálně platného geodetického výškopisného a polohopisného zaměření řešeného území s návazností na okolí:

- 1) Z důvodu návaznosti na stávající zástavbu obce a přechodu zástavby sídla do krajiny povolena pouze zástavba samostatnými (soliterními) rodinnými domy, nejsou povoleny dvojdomy nebo řadová a hnízdová zástavba.
- 2) Platí ustanovení ÚP, že každý rodinný dům může mít pouze jednu bytovou jednotku na stanovené minimální parcelu.
- 3) V souladu s regulativy ÚP budou upřesněny velikosti všech pozemků, výška zástavby, RP stanoví zastavitelnou a nezastavitelnou část pozemků při dodržení procentního podílu zastavitelných, zpevněných a zelených ploch na jednotlivých pozemcích. Zásadně musí být zachován alespoň minimální podíl zeleně na každém pozemku, vždy může být větší.
- 4) Regulační plán navrhne uliční čáru jako stavební čáru pevnou, stavební čáry ostatní budou stanoveny jako stavební čáry nepřekročitelné.
- 5) Regulační plán vymezí trasu nové komunikace a pěší cesty včetně profilu komunikace (šířka, výškové uspořádání, zeleň).
- 6) Regulační plán určí dle potřeby podrobnější regulační prvky:
 - 5.a) tvar střechy hlavní
 - 5.b) tvar střechy vedlejší (pokud bude)
 - 5.c) sklon střechy šikmé nebo rovná (u rovných uvést možnost ozelenění, pokud

- to bude vhodné)
- 5.d) oplocení do ulice – nesmí být plnoplošné, stanovit druh a výšku podezdívky, sloupků, typ průhledné výplně a celkovou výšku plotu, možnost ozelenění, sjednotit vzhled ulice
 - 5.e) oplocení mezi zahradami stanovit jako průhledné, určit výšku, materiál sloupků a výplní
 - 5.f) určit vhodné materiály a barevnost fasád a střech nebo vyloučit nevhodné materiály (kovové a prosklené fasády nebo z plastových lamel, hliníkové šablony na střeche aj.
 - 5.g) upřesnit v souladu s ÚP chov drobného a hospodářského zvířectva
 - 5.h) veřejné prostranství PV51 nesmí být oplocováno i v návaznosti na ZV – Veřejnou zeleň na navazující na východní straně , která je zároveň VKP ze zákona – niva vodoteče. Oplocení dětského hřiště může být navrženo do výše 1,2 m průhledným oplocením. V rámci návrhu veřejného prostranství budou vymezeny plochy pro veřejnou zeleň, dětské hřiště, zpevněné plochy, parkování, případné technické stavby aj.
 - 5.i) plocha OM552 musí být ze strany PV 51 a případně i z ul. Na Stádlech volně přístupná.

d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Z hlediska ochrany charakteru zástavby Popoviček a ochrany přírody a krajiny musí RP obsahovat základní pravidla pro využití území .Cílem je vytvoření nové části sídla Popovičky primárně určeného pro bydlení spojeného s veřejným prostranstvím a občanskou vybaveností tak, aby navazovala tato část odpovídajícím způsobem na stávající charakter zástavby.

- 1) zásadně dodržet výšku zástavby, aby nedošlo ke změně krajinného rázu a zakrytí z dálkových pohledů dominanty obce kulturní památky kostel sv. Bartoloměje
- 2) aby hmotově odpovídala nová zástavba stávající, je nutné dodržet způsob zástavby – soliterní RD a ostatní stanovené regulativy. Není povolen žádný intenzivnější způsob zástavby (řadová, dvojdomy, hnízdomá aj.)
- 3) ÚP stanovuje funkční využití ploch, v RP nesmí být nijak měněno nebo doplňováno (výrobním plochy, skladování, dopravní plochy pro nákladní automobily a garáže aj.) včetně staveb a zařízení zhoršující obytné a životní prostředí
- 4) Pro odpovídající obytné a životní prostředí musí být dodržena ploch zelené na veřejném prostranství a ve veřejných prostorech (ulice). Lze upřesnit využití veřejného prostranství PV51 dle regulativů ÚP a dle zpřesňující výměry pro zeleň i pro parkování, umístění sběrného místa tříděných odpadů dětské hřiště atp.
- 5) Regulační plán stanoví podmínky a regulativy pro pás izolační a ochranné zeleně ZO na západní hranici řešeného území
- 6) Regulační plán stanoví druhovou skladbu dřevin v plochách izolační a ochranné zeleně ZO, veřejných prostranství a prostor tak, aby se zde nevyskytovaly nepůvodní, invazní a expanzivní druhy a nevhodné kultivary.
- 7) .V ploše veřejné zeleně PV51 nesmí být uloženy trasy a stavby technické infrastruktury, ale mohou zde být realizovány opatření na zasakování nebo akumulaci srážkových vod.

Součástí řešení regulačního plánu musí být vyhodnocení záboru ZPF s doložením výkazu výměr, kultur a bonitovaných půdně regulační plány ekologických jednotek.

Podmínky využití území musí být v RP1 stanoveny tak, aby nedošlo ke snížení kvality životního prostředí a bydlení dle platných předpisů (hluk, vibrace, čistota ovzduší, půdy, vod aj.). Řešení RP1 nevyvolá potřebu zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí a zjišťovací řízení. Řešené území nezasahuje do systému Natura (evropsky významné lokality a ptačí oblasti) ani do územního systému ekologické stability nebo významného krajinného prvku.

e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

- 1) Bude nově řešen veřejný prostor (ulice) jako místní obousměrná komunikace typu C/A dle ÚP jako o šíři 10 – 12 m s oboustranným chodníkem a pásem zeleně o šířce 2 m tak, aby umožnila příjezd vozidel IZS, odvoz odpadu a příjezd rezidentů. Součástí budou parkovací stání návštěvníků.
- 2) Bude prověřeno napojení nové komunikace na systém místních komunikací tj. ul. Ke Kostelu a ul. Na Stádlech a budou navrženy případné potřebné úpravy.
- 3) Komunikace a parkovací stání budou navrženy v souladu s platnými právními předpisy včetně křižovatek se stávajícími komunikacemi, rozhledových poměrů, šířky komunikací a chodníků, odvodnění zasakováním a doplnění veřejným osvětlením.
- 4) Přes plochu BV52 bude upřesněna trasa pěší a cyklistické cesty o minimální šířce pozemku 4 m s veřejným osvětlením a způsobem zasakování srážkových vod.
- 5) Odstavná stání budou zajištěna dle ÚP na pozemcích RD min.1 odstavné stání (na 1 byt) a 1 parkovací stání pro hosty. V ploše OV budou navržena parkovací stání dle uvažované kapacity podle platných předpisů.

Technická infrastruktura

1. Regulační plán bude respektovat stávající zařízení technické infrastruktury i jejich ochranná pásma, pokud je bude možné využít v rámci nového řešení území (kapacita, trasa, výškové uložení aj.).
 2. Regulační plán navrhne systém zásobování pitnou vodou tj. řad(y) a přípojky pozemků s povinností napojit se na centrální zásobování pitnou vodou v obci dle ustanovení ÚP. Budou prověřeny místa napojení.
 3. Regulační plán navrhne systém odvodu splaškových vod tj. řad(y) a přípojky pozemků s povinností napojit se na centrální systém likvidace splaškových vod zakončený stávající ČOV v obci dle ustanovení ÚP. Systém gravitační kanalizace s případným přečerpáním nebo tlakové kanalizace bude určen na základě geodetického zaměření území s návazností na okolí.
 4. Součástí RP1 bude hydrogeologický průzkum a posouzení zasakování možnosti zasakování. Srážkové vody budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány na místě, neznemožňují-li to územně technické podmínky. To platí i pro zpevněné plochy veřejných prostranství. Pro využití srážkových vod je povinnost dle ÚP umístit na pozemcích RD podzemní akumulární nádrže a využívat vodu pro zálivku, bazény a event.. splachování WC.
 5. Bude prověřena možnost napojení na stávající rozvody elektrické energie a využití nebo posílení stávající trafostanice v ploše PV51. Nové rozvody budou navrženy pouze jako zemní trasy s přípojkami pozemků.
 6. Komunikační sítě budou navrženy dle stavu území a realizace nového vysílače v Nebřenicích nebo napojením na stávající síť v obci. Pokud bude napojení navrženo kabely, musí být provedeno jako zemní trasy.
 7. Vytápění, vaření a ohřev teplé vody je primárně navrženo v ÚP na zemní plyn, Trasa řadu v území a přípojky pozemků budou navrženy z prověřeného místa napojení. Využití ekologicky šetrnějších zdrojů není možné ve stadiu RP kvantifikovat, ale je nutné mít ověřenou energetickou základnu.
 8. V RP budou navrženy potřebné kapacity inženýrských sítí, napojovací místa a případné technické stavby na nich.
 9. Regulační plán stanoví umístění nádob na komunální a tříděný odpad.
- f) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ
- 1) Veřejně prospěšné stavby pro které lze pozemky vyvlastnit (nepožadují se parcelní čísla, katastr a vymezení, protože RP nenahrazuje územní řízení):
 - trasa přivaděče pitné vody v ulici
 - splaškový kanalizační řad
 - zařízení a trasy pro likvidaci dešťových vod z veřejných prostor a prostranství
 - nové podzemní trasy el. vedení včetně veřejného osvětlení
 - trasa plynovodu zemního plynu
 - veřejné prostory včetně pěší a vozidlové komunikace a parkovacích míst
 - komunikační sítě (pokud budou vedeny v zemi)

- 2) Veřejně prospěšná opatření pro které lze uplatnit předkupní právo (s uvedením pro koho je zřizováno parcelní čísla, katastr a vymezení):
- veřejné prostranství PV51 včetně dětského hřiště
 - ochranná a izolační zeď ZO jako krajinnotvorný prvek a prostor pro zasakování dešťových vod z polí na východní straně řešeného území

g) POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na asanace nejsou, ale mohou být stanoveny v průběhu zpracování dokumentace.

h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- Požadavky na využití ploch BV520, BI52, PV51 a OM52 jsou stanoveny v textové části územního plánu Popoviček stejně jako celkové požadavky na řešení krajiny a veřejné infrastruktury.
- Případné požadavky z aktualizovaných územně analytických podkladů budou Prověřen a řešeny v průběhu zpracování a projednávání RP1 stejně jako případné požadavky z aktualizovaných PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje.
- Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany nebo nerostné suroviny.
- V rámci regulačního plánu budou zapracovány požadavky požární ochrany dle platných předpisů a to hlavně splněním parametrů komunikace pro hasičské vozy, přístupy ke stavbám a zajištěním dostatečného množství vody odpovídajícím profilem vodovodního řadu a osazením požárních hydrantů.
- Součástí RP bude vyhodnocení radonového rizika z dostupných geologických podkladů (nebude prováděn průzkum na místě).

i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, které regulační plán nahradí:

RP1 Popovičky – Západ z podnětu nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.

j) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

k) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Návrh regulačního plánu RP1 bude zpracován dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

1) Návrh regulačního plánu

Textová část

Grafická část

- Hlavní výkres M 1 : 500 nebo 1 : 1000
- Výkres veřejně prospěšných staveb M 1 : 5 000 nebo 1 : 2000
- Výkres veřejné infrastruktury M 1 : 500 nebo 1 : 1000
(pokud nebude obsažena v Hlavním výkresu)
- Výkres výsadby zeleně M 1 : 500 nebo 1 : 1000
(pokud nebude obsažena v Hlavním výkresu nebo jako příloha u textové části)

2) Odůvodnění regulačního plánu

Textová část

Grafická část

- Koordinační výkres M 1 : 500 nebo 1 : 1000
- Výkres širších vztahů M 1 : 5000

RP2 CHOMUTOVICE - ZÁPAD

Územní plán Popoviček stanovuje jako podmínku využití území Chomutovice - západ (plocha BI53A) vydání Regulačního plánu RP2 Chomutovice - Západ z podnětu.

Lhůta pro vydání RP2 se stanovuje do 5-ti let od vydání územního plánu.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP2 CHOMUTOVICE - ZÁPAD

Obsah zadání, které obsahuje zejména:

- a) vymezení řešeného území
- b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- g) požadavky na asanace
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené regulačním plánem se nachází na jihozápadním okraji Chomutovic mezi zástavbou u ulic Petrovy vrchy na severu a Huntovické na jihu. Na východní straně navazuje na stávající historickou zástavbu Chomutovic, na západní straně přechází do volné krajiny. Řešené území tvoří větší proluku v zástavbě sídla a je určeno pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, plocha BI53A. Západní stranu doplňuje pás zeleně ochranné a izolační jako segregáčnická zeleň mezi sídlem a krajinou. Vymezení řešeného území je graficky vyznačeno ve výkresu č. 1.2. Výkres základního členění území a ve výkresu č. 1.3. Hlavní výkres.

Celková plocha řešeného území RP2 je cca 3,02 ha. Do plochy RP2 nespádají 4 parcely (p.č. 141/12, 141/22, 141/23, 141/24 k.ú. Chomutovice u Dobřejovic), které jsou napojeny jižní strany samostatnou komunikací z ul. Huntovická a jsou součástí plochy BI53B.

Hranice řešeného území mohou být překročeny zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Regulační plán bude respektovat využití plochy územním plánem a v řešené ploše bude stanovovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro trasy dopravní a technické infrastruktury a staveb s nimi spojených..

V řešené ploše BI53A budou v obytné zástavbě vymezeny pozemky pro bydlení, pozemky pro veřejná prostranství a ochranou a izolační zeleň ZO. Současně bude vymezeno dopravní napojení mezi ul. Petrovy vrchy a Huntovická, z kterého bude napojena nová místní komunikace a případně další místní komunikace dle způsobu řešení využití plochy. Pozemky budou vymezeny tak, aby byly hranice řešeného pozemku byly identifikovatelné (např. spojnice lomových bodů pozemku, poloměry oblouků).

c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura nové obytné zástavby bude vycházet z regulativů stanovených v ÚP Popovičky (Textová část ÚP, kap 1.f) a z aktuálně platného geodetického výškopisného a polohopisného zaměření řešeného území s návazností na okolí:

- 1) Z důvodu návaznosti na stávající zástavbu obce a přechodu zástavby sídla do krajiny povolena pouze zástavba samostatnými (solitárními) rodinnými domy, nejsou povoleny dvojdomy nebo řadová a hnízdová zástavba.
- 2) Platí ustanovení ÚP, že každý rodinný dům může mít pouze jednu bytovou jednotku na stanovené na minimální parcelu. Zvážit možnost dvou bytových jednotek při dvojnásobné výměře parcely s jedním vstupem a vjezdem, pouze s jedním napojením a měřením technické infrastruktury a za dodržení všech ostatních regulativů. Nepřipustit ale více jednotek na x násobném sloučení minimálních parcel.
- 3) Vzhledem k velikosti řešeného území je nutné dle § 7 vyhl. č. 501/2006 v platném znění navrhnout veřejné prostranství o rozloze 0,3 ha. Doporučuje se soustředěná plocha s veřejnou zelení, zpevněnými plochami a dětským hřištěm, event. městským mobiliářem
- 4) Řešení komunikací musí navázat na stávající ul. Petrovy vrchy a Huntovická a zároveň navázat na pěší a cyklistickou trasu Chomutovice – Herink vedenou v trase stávající polní cesty p.č. 480/1 k.ú. Chomutovice u Dobřejovic. Regulační plán vymezí trasy nových komunikací včetně profilu komunikací (šířka, výškové uspořádání, zeleň).
- 5) V souladu s regulativy ÚP budou upřesněny velikosti všech pozemků, výška zástavby, RP stanoví zastavitelnou a nezastavěnou část pozemků při dodržení procentního podílu zastavitelných, zpevněných a zelených ploch na jednotlivých pozemcích. Zásadně musí být zachován alespoň minimální podíl zeleně na každém pozemku, vždy může být větší..
- 6) Regulační plán navrhne uliční čáru jako stavební čáru pevnou, stavební čáry ostatní budou stanoveny jako stavební čáry nepřekročitelné..
- 7) Regulační plán určí dle potřeby podrobnější regulační prvky:
 - 7.a) tvar střechy hlavní
 - 7.b) tvar střechy vedlejší (pokud bude)
 - 7.c) sklon střechy šikmé nebo rovná (u rovných uvést možnost ozelenění, pokud to bude vhodné)
 - 7.d) oplocení do ulice – nesmí být plnoplošné, stanovit druh a výšku podezdívky, sloupků, typ průhledné výplně a celkovou výšku plotu, možnost ozelenění, sjednotit vzhled ulice
 - 7.e) oplocení mezi zahradami stanovit jako průhledné, určit výšku, materiál sloupků a výplní
 - 7.f) určit vhodné materiály a barevnost fasád a střech nebo vyloučit nevhodné materiály (kovové a prosklené fasády nebo z plastových lamel, hliníkové šablony na střechu aj.
 - 7.g) upřesnit v souladu s ÚP chov drobného a hospodářského zvířectva
 - 7.h) veřejné prostranství nesmí být oplocováno. Případné Oplocení dětského hřiště může být navrženo do výše 1,2 m průhledným oplocením. V rámci návrhu veřejného prostranství budou vymezeny plochy pro veřejnou zeleň, event.. dětské hřiště, zpevněné plochy, parkování, případné technické stavby na inženýrských sítích aj.

d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Z hlediska ochrany charakteru zástavby Chomutovic a ochrany přírody a krajiny musí RP obsahovat základní pravidla pro využití území .Cílem je vytvoření nové části sídla Chomutovice primárně určeného pro bydlení spojeného s veřejným prostranstvím tak, aby navazovala tato část odpovídajícím způsobem na stávající charakter zástavby.

- 1) zásadně dodržet výšku zástavby, aby nedošlo ke změně krajinného rázu a dálkových pohledů

- 2) aby hmotově odpovídala nová zástavba stávající, je nutné dodržet způsob zástavby – soliterní RD a ostatní stanovené regulativy. Není povolen žádný intenzivnější způsob zástavby (řadová, dvojdomy, hnízdomá aj.)
- 3) ÚP stanovuje funkční využití ploch, v RP nesmí být nijak měněno nebo doplňováno (výrobní plochy, skladování, dopravní plochy pro nákladní automobily a garáže aj.) včetně staveb a zařízení zhoršující obytné a životní prostředí
- 4) Pro odpovídající obytné a životní prostředí musí být dodržena plocha zeleně na veřejném prostranství a ve veřejných prostorech (ulice). Lze upřesnit využití veřejného prostranství dle regulativů ÚP a dle zpřesňující výměry pro zeleň i pro parkování, umístění sběrného místa tříděných odpadů, dětské hřiště atp.
- 5) Regulační plán stanoví podmínky a regulativy pro pás izolační a ochranné zeleně ZO na západní hranici řešeného území
- 6) Regulační plán stanoví druhovou skladbu dřevin v plochách izolační a ochranné zeleně ZO, veřejných prostranství a prostor tak, aby se zde nevyskytovaly nepůvodní, invazní a expanzivní druhy a nevhodné kultivary.
- 7) V ploše veřejné zeleně veřejného prostranství nesmí být uloženy trasy technické infrastruktury, ale mohou zde být realizována opatření na zasakování nebo akumulaci srážkových vod.

Součástí řešení regulačního plánu musí být vyhodnocení záboru ZPF s doložením výkazu výměr, kultur a bonitovaných půdně regulačních plánů ekologických jednotek.

Podmínky využití území musí být v RP2 stanoveny tak, aby nedošlo ke snížení kvality životního prostředí a bydlení dle platných předpisů (hluk, vibrace, čistota ovzduší, půdy, voda aj.). Řešení RP2 nevyvolá potřebu zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí a zjišťovací řízení. Řešené území nezasahuje do systému Natura (evropsky významné lokality a ptačí oblasti) ani do územního systému ekologické stability nebo významného krajinného prvku.

e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

- 1) Nové propojení ulic Petrovy vrchy a Huntovická bude nově řešen veřejný prostor (ulice) jako místní obousměrná komunikace typu C/A dle ÚP jako o šíři 10 – 12 m s oboustranným chodníkem a pásem zeleně o šířce 2 m tak, aby umožnila příjezd vozidel IZS, odvoz odpadu a příjezd rezidentů. Součástí budou parkovací stání návštěvníků.
- 2) nové místní komunikace v ploše BI53A budou řešeny jako veřejné prostory (ulice) jako místní obousměrné komunikace typu C/B nebo D dle ÚP o šíři 8m. Vyjimečně m mohou být navrženy jednosměrné komunikace typu D, ale jen do celkové délky 50 m.
- 3) Bude prověřeno napojení nové komunikace na systém místních komunikací tj. ul. Petrovy vrchy, ul. Huntovická a stávající polní cestu a budou navrženy případně potřebné úpravy.
- 4) Komunikace a parkovací stání budou navrženy v souladu s platnými právními předpisy včetně křižovatek se stávajícími komunikacemi, rozhledových poměrů, šířky komunikací a chodníků, odvodnění zasakováním a doplnění veřejným osvětlením.
- 5) Odstavná stání budou zajištěna dle ÚP na pozemcích RD min.1 odstavné stání (na 1 byt) a 1 parkovací stání pro hosty.

Technická infrastruktura

- 1) Regulační plán bude respektovat stávající zařízení technické infrastruktury i jejich ochranná pásma, pokud je bude možné využít v rámci nového řešení území (kapacita, trasa, výškové uložení aj.).
- 2) Regulační plán navrhne systém zásobování pitnou vodou tj. řad(y) a přípojky pozemků s povinností napojit se na centrální zásobování pitnou vodou v obci dle ustanovení ÚP. Budou prověřeny místa napojení..
- 3) Regulační plán navrhne systém odvodu splaškových vod tj. řad(y) a přípojky pozemků s povinností napojit se na centrální systém likvidace splaškových vod zakončený stávající ČOV v obci dle ustanovení ÚP. Systém gravitační kanalizace s případným přečerpáním nebo tlakové kanalizace bude určen na základě geodetického zaměření území s návazností na okolí.

- 4) Součástí RP1 bude hydrogeologický průzkum a posouzení zasakování možnosti zasakování. Srážkové vody budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány na místě, neznemožňují-li to územně technické podmínky. To platí i pro zpevněné plochy veřejných prostranství. Pro využití srážkových vod je povinnost ÚP umístit na pozemcích nových RD podzemní akumulací nádrže a využívat vodu pro zálivku, bazény a event. splachování WC.
 - 5) Bude prověřena možnost napojení na stávající rozvody elektrické energie a využití nebo posílení stávající trafostanice v ploše ZV55. Nové rozvody budou navrženy pouze jako zemní trasy s přípojkami pozemků.
 - 6) Komunikační sítě budou navrženy dle stavu území a realizace nového vysílače v Nebřenicích nebo napojení na stávající síť v obci. Pokud bude napojení navrženo kabely, musí být provedeno jako zemní trasy.
 - 7) Vytápění, vaření a ohřev teplé vody je primárně navrženo v ÚP na zemní plyn, Trasa řadu v území a přípojky pozemků budou navrženy z prověřeného místa napojení. Využití ekologicky šetrnějších zdrojů není možné ve stadiu RP kvantifikovat, ale je nutné mít ověřenou energetickou základnu.
 - 8) V RP budou navrženy potřebné kapacity inženýrských sítí, napojovací místa a případné technické stavby na nich.
 - 9) Regulační plán stanoví umístění nádob na komunální a tříděný odpad.
- g) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ
- 3) Veřejně prospěšné stavby pro které lze pozemky vyvlastnit (nepožadují se parcelní čísla, katastr a vymezení, protože RP nenahrazuje územní řízení):
 - trasa přivaděče pitné vody v ulici
 - splaškový kanalizační řad
 - zařízení a trasy pro likvidaci dešťových vod z veřejných prostor a prostranství
 - nové podzemní trasy el. vedení včetně veřejného osvětlení
 - trasa plynovodu zemního plynu
 - veřejné prostory včetně pěší a vozidlové komunikace a parkovacích míst
 - komunikační sítě (pokud budou vedeny v zemi)
 - 4) Veřejně prospěšná opatření pro které lze uplatnit předkupní právo (s uvedením pro koho je zřizováno parcelní čísla, katastr a vymezení):
 - veřejné prostranství včetně dětského hřiště
 - ochranná a izolační zeď ZO jako krajinnotvorný prvek a prostor pro zasakování dešťových vod z polí na východní straně řešeného území

g) POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na asanace nejsou, ale mohou být stanoveny v průběhu zpracování dokumentace.

- h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- Požadavky na využití ploch BI53A a ZO jsou stanoveny v textové části územního plánu Popoviček stejně jako celkové požadavky na řešení krajiny a veřejné infrastruktury.
 - Případné požadavky z aktualizovaných územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v průběhu zpracování a projednávání RP2 stejně jako případné požadavky z aktualizovaných PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje.
 - Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany nebo nerostné suroviny.
 - V rámci regulačního plánu budou zapracovány požadavky požární ochrany dle platných předpisů a to hlavně splněním parametrů komunikace pro hasičské vozy, přístupy ke stavbám a zajištěním dostatečného množství vody odpovídajícím profilem vodovodního řadu a osazením požárních hydrantů.
 - Součástí RP bude vyhodnocení radonového rizika z dostupných geologických podkladů

(nebude prováděn průzkum na místě).

i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, které regulační plán nahradí:

RP2 Chomutovice – Západ z podnětu nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.

j) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

k) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Návrh regulačního plánu RP2 bude zpracován dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

3) Návrh regulačního plánu

Textová část

Grafická část

- Hlavní výkres M 1 : 500 nebo 1 : 1000
- Výkres veřejně prospěšných staveb M 1 : 5 000 nebo 1 : 2000
- Výkres veřejné infrastruktury M 1 : 500 nebo 1 : 1000
(pokud nebude obsažena v Hlavním výkresu)
- Výkres výsadby zeleně M 1 : 500 nebo 1 : 1000
(pokud nebude obsažena v Hlavním výkresu nebo jako příloha u textové části)

4) Odůvodnění regulačního plánu

Textová část

Grafická část

- Koordinační výkres M 1 : 500 nebo 1 : 1000
- Výkres širších vztahů M 1 : 5000
- Výkres záborů zemědělského půdního fondu M 1 : 1000 nebo 1 : 2000

RP3 CHOMUTOVICE – JIH

Územní plán Popoviček stanovuje jako podmínku využití území Chomutovice - Jih (plocha BV53) vydání Regulačního plánu RP3 Chomutovice - Jih z podnětu.

Lhůta pro vydání RP3 se stanovuje do 5-ti let od vydání územního plánu.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP3 CHOMUTOVICE - JIH

Obsah zadání, které obsahuje zejména:

- a) vymezení řešeného území
- b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- g) požadavky na asanace
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické ochrany, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění

s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené regulačním plánem se nachází na jižním okraji Chomutovic mezi zástavbou podél ulice Huntovické, které sousedí s plochou BV53 bydlení v rodinných domech venkovské na severní a západní straně. Na severní straně je to historická zástavba obce, na západní straně novodobá zástavba po r. 1990. Na jižní straně přechází do volné krajiny. Na východní straně sousedí s údolní nivou Chomutovického potoka (významný krajinný prvek VKP 56b, zároveň Lokální biokoridor LBK 36 a lokální biocentrum LBC 7). Jižní hranice je doplněna segregiční zelení ZO59 jako ochranná a izolační zeleň. Na východní straně je stejné oddělení od údolní nivy ochranou a izolační zelení ZO59, ale v širším pásu z důvodu zvýšené ochrany VKP potoka a systému ÚSES i z důvodu využití prudšího svahu. Vymezení řešeného území je graficky vyznačeno ve výkresu č. 1.2. Výkres základního členění území a ve výkresu č. 1.3. Hlavní výkres.

Celková plocha řešeného území RP3 je cca 1,16 ha..

Hranice řešeného území mohou být překročeny zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a technické infrastruktury mimo východní hranice, kde nesmí dojít k žádnému narušení přírodních ploch.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Regulační plán bude respektovat využití plochy územním plánem a v řešené ploše bude stanovovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro trasy dopravní a technické infrastruktury a staveb s nimi spojených..

V řešené ploše BV53 budou v obytné zástavbě vymezeny pozemky pro bydlení a pozemky pro ochranu a izolační zeleň ZO59. Současně bude vymezeno dopravní napojení z ul. Huntovická, z kterého bude napojena nová místní komunikace a případně další místní komunikace dle způsobu řešení využití plochy.

Pozemky budou vymezeny tak, aby byly hranice řešeného pozemku byly identifikovatelné (např. spojnice lomových bodů pozemku, poloměry oblouků).

c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura nové obytné zástavby bude vycházet z regulativů stanovených v ÚP Popovičky (Textová část ÚP, kap 1.f) a z aktuálně platného geodetického výškopisného a polohopisného zaměření řešeného území s návazností na okolí:

- 1) Z důvodu návaznosti na stávající zástavbu obce a přechodu zástavby sídla do krajiny povolena pouze zástavba samostatnými (solitárními) rodinnými domy, nejsou povoleny dvojdomy nebo řadová a hnízdomová zástavba.
- 2) Platí ustanovení ÚP, že každý rodinný dům může mít pouze jednu bytovou jednotku na stanovené na minimální parcelu. Zvážit možnost dvou bytových jednotek dvojnásobné výměře parcely s jedním vstupem a vjezdem, pouze s napojením a měřením technické infrastruktury a za dodržení všech ostatních regulativů. Nepřipustit ale více jednotek na x násobném sloučení minimálních parcel.
- 3) Vzhledem k velikosti řešeného území není nutné dle § 7 Vyhl. č. 501/2006 v platném znění navrhnout veřejné prostranství i proto, že v docházkové vzdálenosti je Chomutovického potoka s nábíží Chomutovice, pěší a cyklistickou trasou i dětským hřištěm.
- 4) Řešení komunikací musí navázat na stávající ul. Huntovickou na severozápadním okraji řešeného území včetně tras všech inženýrských sítí. V žádném případě nelze využít stávající cesty podél Chomutovického potoka ani pro komunikace, ani pro technickou infrastrukturu z důvodu ochrany VKP a ÚSES.
- 5) V souladu s regulativy ÚP budou upřesněny velikosti všech pozemků, výška zástavby, RP stanoví zastavitelnou a nezastavitelnou část pozemků při dodržení procentního podílu zastavitelných, zpevněných a zelených ploch na jednotlivých

pozemcích. Zásadně musí být zachován alespoň minimální podíl zeleně na každém pozemku, vždy může být větší..

- 6) Regulační plán navrhne uliční čáru jako stavební čáru pevnou, stavební čáry ostatní budou stanoveny jako stavební čáry nepřekročitelné..
- 7) Regulační plán určí dle potřeby podrobnější regulační prvky:
 - 7.a) tvar střechy hlavní
 - 7.b) tvar střechy vedlejší (pokud bude)
 - 7.c) sklon střechy šikmé nebo rovná (u rovných uvést možnost ozelenění, pokud to bude vhodné)
 - 5.d) oplocení do ulice – nesmí být plnoplošné, stanovit druh a výšku podezdívky, sloupků, typ průhledné výplně a celkovou výšku plotu, možnost ozelenění, sjednotit vzhled ulice
 - 7e) oplocení mezi zahradami stanovit jako průhledné, určit výšku, materiál sloupků a výplní
 - 7.f) určit vhodné materiály a barevnost fasád a střech nebo vyloučit nevhodné materiály (kovové a prosklené fasády nebo z plastových lamel, hliníkové šablony na střechu aj.
 - 7.g) upřesnit v souladu s ÚP chov drobného a hospodářského zvířectva

d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Z hlediska ochrany charakteru zástavby Chomutovic a ochrany přírody a krajiny musí RP obsahovat základní pravidla pro využití území .Cílem je vytvoření nové části sídla Chomutovice primárně určeného pro bydlení venkovského typu..

- 1) zásadně dodržet výšku zástavby, aby nedošlo ke změně krajinného rázu a dálkových pohledů
- 2) aby hmotově odpovídala nová zástavba stávající, je nutné dodržet způsob zástavby – soliterní RD a ostatní stanovené regulativy. Není povolen žádný intenzivnější způsob zástavby (řadová, dvojdomy, hnízdomá aj.).
- 3) ÚP stanovuje funkční využití ploch, v RP nesmí být nijak měněno nebo doplňováno (výrobním plochy, skladování, dopravní plochy pro nákladní automobily a garáže aj.) včetně staveb a zařízení zhoršující obytné a životní prostředí.
- 4) Regulační plán stanoví podmínky a regulativy pro pás izolační a ochranné zeleně ZO569 na jižní a hlavně východní hranici řešeného území.
- 5) Regulační plán stanoví druhovou skladbu dřevin v plochách izolační a ochranné zeleně ZO, veřejných prostranství a prostor tak, aby se zde nevyskytovaly nepůvodní, invazní a expanzivní druhy a nevhodné kultivary.
- 6) .V ploše izolační a ochranné zeleně vnesmí být uloženy trasy technické infrastruktury, ale mohou zde být realizovány opatření na zasakování nebo akumulaci srážkových vod.

Součástí řešení regulačního plánu musí být vyhodnocení záboru ZPF s doložením výkazu výměr, kultur a bonitovaných půdně regulační plány ekologických jednotek.

Podmínky využití území musí být v RP2 stanoveny tak, aby nedošlo ke snížení kvality životního prostředí a bydlení dle platných předpisů (hluk, vibrace, čistota ovzduší, půdy, vod aj.). Řešení RP3 nevyvolá potřebu zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí a zjišťovací řízení. Řešené území nezasahuje do systému Natura (evropsky významné lokality a ptačí oblasti) ani do územního systému ekologické stability nebo významného krajinného prvku.

e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

- 1) Nové místní komunikace v ploše BV53 budou řešeny jako veřejné prostory (ulice) jako místní obousměrné komunikace typu C/B nebo D dle ÚP o šíři 8m. mohou být navrženy jednosměrné komunikace typu D, ale jen do celkové délky 50 m. Součástí bude návrh parkovacích stání.
- 2) Bude prověřeno napojení nové komunikace na systém místních komunikací tj. ul. Huntovická a budou navrženy případné potřebné úpravy.
- 3) Komunikace a parkovací stání budou navrženy v souladu s platnými právními

předpisy včetně křižovatek se stávajícími komunikacemi, rozhledových poměrů, šířky komunikací a chodníků, odvodnění zasakováním a doplnění veřejným osvětlením.

- 4) Odstavná stání budou zajištěna dle ÚP na pozemcích RD min.1 odstavné stání (na 1 1 byt) a 1 parkovací stání pro hosty.

Technická infrastruktura

- 1) Regulační plán bude respektovat stávající zařízení technické infrastruktury i jejich ochranná pásma, pokud je bude možné využít v rámci nového řešení území (kapacita, trasa, výškové uložení aj.).
- 2) Regulační plán navrhne systém zásobování pitnou vodou tj. řad(y) a přípojky pozemků s povinností napojit se na centrální systém likvidace splaškových vod v obci dle ustanovení ÚP. Budou prověřeny místa napojení..
- 3) Regulační plán navrhne systém odvodu splaškových vod tj. řad(y) a přípojky pozemků s povinností napojit se na centrální systém likvidace splaškových vod zakončený stávající ČOV v obci dle ustanovení ÚP jako systém kanalizace. na základě geodetického zaměření území s návazností na okolí.
- 4) Součástí RP3 bude hydrogeologický průzkum a posouzení zasakování možnosti zasakování. Srážkové vody budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány na místě, neznemožňují-li to územně technické podmínky. To platí i pro zpevněné plochy veřejných prostranství. Pro využití srážkových vod je povinnost ÚP umístit na pozemcích nových RD podzemní akumulací nádrže a využívat vodu pro zálivku, bazény a event. splachování WC.
- 5) Bude prověřena možnost napojení na stávající rozvody elektrické energie a využití nebo posílení stávající trafostanice TS9. Nové rozvody budou navrženy pouze jako zemní trasy s přípojkami pozemků.
- 6) Komunikační sítě budou navrženy dle stavu území a realizace nového vysílače v Nebřenicích nebo napojením na stávající síť v obci. Pokud bude napojení navrženo kabely, musí být provedeno jako zemní trasy.
- 7) Vytápění, vaření a ohřev teplé vody je primárně navrženo v ÚP na zemní plyn, Trasa řadu v území a přípojky pozemků budou navrženy z prověřeného místa napojení. Využití ekologicky šetrnějších zdrojů není možné ve stadiu RP kvantifikovat, ale je nutné mít ověřenou energetickou základnu.
- 8) V RP budou navrženy potřebné kapacity inženýrských sítí, napojovací místa a případné technické stavby na nich.
- 9) Regulační plán stanoví umístění nádob na komunální a tříděný odpad.

h) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- 5) Veřejně prospěšné stavby pro které lze pozemky vyvlastnit (nepožadují se parcelní čísla, katastr a vymezení, protože RP nenahrazuje územní řízení):
 - trasa přivaděče pitné vody v ulici
 - splaškový kanalizační řad
 - zařízení a trasy pro likvidaci dešťových vod z veřejných prostor a prostranství
 - nové podzemní trasy el. vedení včetně veřejného osvětlení
 - trasa plynovodu zemního plynu
 - veřejné prostory včetně pěší a vozidlové komunikace a parkovacích míst
 - komunikační sítě (pokud budou vedeny v zemi)
- 6) Veřejně prospěšná opatření pro které lze uplatnit předkupní právo (s uvedením pro koho je zřizováno parcelní čísla, katastr a vymezení):
 - ochranná a izolační zeleň ZO59 jako krajnotvorný prvek a prostor pro zasakování dešťových vod z polí na východní straně řešeného území

g) POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na asanace nejsou, ale mohou být stanoveny v průběhu zpracování dokumentace.

- h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- Požadavky na využití ploch BV53 a ZO569 jsou stanoveny v textové části územního plánu Popoviček stejně jako celkové požadavky na řešení krajiny a veřejné infrastruktury.
 - Případné požadavky z aktualizovaných územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v průběhu zpracování a projednávání RP3 stejně jako případné požadavky z aktualizovaných PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje.
 - Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany nebo nerostné suroviny.
 - V rámci regulačního plánu budou zpracovány požadavky požární ochrany dle platných předpisů a to hlavně splněním parametrů komunikace pro hasičské vozy, přístupy ke stavbám a zajištěním dostatečného množství vody odpovídajícím profilem vodovodního řadu a osazením požárních hydrantů.
 - Součástí RP bude vyhodnocení radonového rizika z dostupných geologických podkladů (nebude prováděn průzkum na místě).

- i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, které regulační plán nahradí:

RP3 Chomutovice - Jih z podnětu nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.

- j) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

- k) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Návrh regulačního plánu RP2 bude zpracován dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

- 5) Návrh regulačního plánu

Textová část

Grafická část

- | | |
|--|---------------------------|
| - Hlavní výkres | M 1 : 500 nebo 1 : 1000 |
| - Výkres veřejně prospěšných staveb | M 1 : 5 000 nebo 1 : 2000 |
| - Výkres veřejné infrastruktury
(pokud nebude obsažena v Hlavním výkresu) | M 1 : 500 nebo 1 : 1000 |
| - Výkres výsadby zeleně
(pokud nebude obsažena v Hlavním výkresu nebo jako příloha u textové části) | M 1 : 500 nebo 1 : 1000 |

- 6) Odůvodnění regulačního plánu

Textová část

Grafická část

- | | |
|--|--------------------------|
| - Koordinační výkres | M 1 : 500 nebo 1 : 1000 |
| - Výkres širších vztahů | M 1 : 5000 |
| - Výkres záborů zemědělského půdního fondu | M 1 : 1000 nebo 1 : 2000 |

2.e) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

V ÚP je upravena etapizace výstavby lokalit, aby nedocházelo k nevhodnému roztříštěnému zastavování části lokalit nebo jednotlivých objektů. Součástí každé etapy musí být dokončení všech komunikací, inženýrských sítí, úpravy ploch zeleně a veřejných prostranství.

- etapizace je navržena vždy v návaznosti na stávající zástavbu, tzn. že nejdříve budou zastavovány lokality navazující přímo na stávající sídla a teprve po využití těchto lokalit plochy vzdálenější od sídla
- 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 v Nebřenicích nesmí být zahájena, pokud není zabezpečen do území přívod pitné vody a kanalizace
- žádné z etap v Nebřenicích nesmí být dána do užívání, pokud nebude v provozu potřebná kapacita ČOV
- etapizace je vyznačena na výkrese č. 1.10. Výkres ploch územních studií a stanovení pořadí změn v území

2.f) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

ÚP Popovičky vymezuje tyto plochy a stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt:

- zapsané kulturní památky včetně souvisejících pozemků
 - Kostel sv. Bartoloměje včetně hřbitova v Popovičkách
 - Zámek Nebřenice včetně parku a navazujících sportovních ploch a staveb OS 56
 - Hrobní kaple rodiny Hilbrtů ze Schüttelsbergu včetně pozemku a oplocení
- objekty a plochy občanské vybavenosti v lokalitách OV 52, OV 1, OM 51, OM 52 a OM 54
- obytná zástavba polyfunkčních domů včetně řešení parteru a zeleně v lokalitách SM 51 a SM 52
-

POUŽITÉ ZKRATKY A OZNAČENÍ:

BD	-	bytový dům	CZT	-	centrální zásobování teplem
ČOV	-	čistiřna odpadních vod	ČHMU	-	Český hydrometeorologický ústav
ČS	-	čerpací stanice	ČSÚ	-	Český statistický úřad
DP	-	dobývací prostor	EO	-	ekvivalentních obyvatel (pro ČOV)
EVL	-	evropsky významná lokalita	HZS	-	Hasičský záchranný sbor
CHLÚ	-	chráněné ložiskové území	CHOPAV	-	chráněná oblast přirozené akumulace vod
IAD	-	individuální automobilová doprava	IZS	-	integrováný záchranný systém
k.ú.	-	katastrální území	KES	-	koeficient ekologické stability
KUSK	-	Krajský úřad Středočeského kraje	LBC	-	lokální biocentrum
LBK	-	lokální biokoridor	LHP	-	lesní hospodářský plán
MMR	-	Ministerstvo pro místní rozvoj	MŽP	-	Ministerstvo životního prostředí
NATURA	-	Soustava chráněných území a stanovišť evropského významu	NPÚ	-	Národní památkový ústav
NRBC	-	nadregionální biocentrum	NRBK	-	nadregionální biokoridor
OB	-	rozvojová oblast ČR	OP	-	ochranné pásmo
ORP	-	obec s rozšířenou pravomocí	PID	-	Pražská integrovaná doprava
PO	-	ptačí oblast	PÚPFL	-	pozemky určené k plnění funkce lesa (dříve LPF)
PÚR	-	politika územního rozvoje	RBC	-	regionální biocentrum
RBK	-	regionální biokoridor	RD	-	rodinný dům
RURÚ	-	rozběr udržitelného rozvoje území	ŘSD ČR	-	Ředitelství silnic a dálnic ČR
SČK, SK	-	Středočeský kraj	SOB	-	specifická oblast
STL	-	středotlaký plynovod	SEA	-	vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí
TTP	-	trvale travní porost (louky, pastviny)	ÚAP	-	územně analytické podklady
ÚP	-	územní plán zpracovaný dle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění	ÚPD	-	územně plánovací dokumentace
ÚPO	-	územní plán obce zpracovaný dle zákona č. 50/1976 Sb. (platný stavební zákon do 1.1.2007)	ÚSES	-	územní systém ekologické stability
VKP	-	významný krajinný prvek	VN	-	vysoké napětí (vedení el. proudu)
VPO	-	veřejně prospěšná opatření	VPS	-	veřejně prospěšné stavby
VTL	-	vysokotlaký plynovod	VV URÚ	-	vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území
ZPF	-	zemědělský půdní fond	ZÚ	-	zastavěné území
ZÚR	-	zásady územního rozvoje	ZÚR SK	-	zásady územního rozvoje Středočeského kraje

VÝKLAD ZÁKLADNÍCH POJMŮ PRO ÚČELY TOHOTO ÚZEMNÍHO PLÁNU:

- **Dělením pozemků** se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu objektu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.
- **Dopravní vybavenost** představuje plochy dopravy, nezbytné pro provoz celé obce a dále staveb a zařízení, specifikovaných v hlavním a přípustném využití dané plochy; jde zejména o plochy pro zásobování a pro parkování, jejichž rozsah je zpravidla, podle typu a kapacity dané stavby, definován v technických normách.
- **Drobná a řemeslná výroba** – výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka. Obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků.
- **Drobná stavba** - Stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 25 m² a výšku 5 m (sem patří např. kůlny, přístřešky pro nádoby na odpadky, energetické pilře, stavby pro chov drobného zvířectva, sauny, stavby s výrobním a technologickým zařízením, ale i prodejní stánky, altány, sklady zahradního nábytku a další obdobné stavby).
- **Charakter zástavby** – je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, apod. ve vztahu ke stávající zástavbě.
- **Chovem hospodářského zvířectva** je chov zvířectva pro výtěžnou činnost, jejíž rozsah by znehodnotil životní a obytné prostředí dle stanovených hygienických limitů a ve smyslu odstavce „Negativní vlivy“ v této kapitole
- **Malovýroba** – výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání na zakázku nebo administrativní centrum e-shopu.
- **Maximální výška staveb** – nejvyšší povolená výška staveb nad rostlým terénem, stanovená v metrech. Měří se u jednotlivých staveb od rostlého terénu ve vzdálenosti cca 0,0 – 0,5 m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.). U staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška měří jak v nejvyšším, tak i v nejnižším bodě klesajícího terénu.
- **Maximální zastavěná plocha stavby** – stanoví se jako podíl maximální zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku, vyjádřená v procentech. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají.

Plochy suterénů (podzemní stavby a podzemní podlaží) se do vodorovné roviny nezapočítávají, pokud je nad nimi minimálně 0,5 m hlíny a humusu osázeného zelení nad celou plochou suterénu. Nesmí dojít ani místně ke snížení vrstvy hlíny a humusu, suterény nesmí být částečně zapuštěné a nesmí být nad nimi prováděno žádné zastřešení s trvalou konstrukcí.

U objektů polooodkrytých (bez některých odvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez odvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny..
- **Minimální plocha zeleně** - určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřená v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku.
- **Negativní vlivy** na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví – jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.
- **Nerušící služby a výroba** – služby a výroba, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu

prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

- **Oplocení pozemků ve volné krajině** – za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobené zvěří či oplocení pastvin pomocí elektrických ohradníků či dřevěných bradel na plochách ZPF. (*Poznámka: oplocení ohrazením golfu viz kap. 1.f), odstavec 10.*)
- **Parkování** – krátkodobé parkování i dlouhodobé odstavování vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na komunikacích místního významu, parkovišť, parkovacích přístřešků a garáží.
- **Pobytová louka** – plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační a volnočasové aktivity, které nevyžadují speciální zázemí nebo zařízení.
- **Podkroví** – přístupný prostor nad nadzemním podlažím, spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Podkroví nemůže být z pohledu plnohodnotné využitelnosti ploch ani z pohledu podchozích světlých profilů srovnatelné s typickým podlažím. Využitelné prostory podkroví nesmí přesahovat 75 % půdorysné plochy nadzemního podlaží a současně objem, vymezený 45° pomyslného spádu střechy nad rozsahem předchozího (nižšího) nadzemního podlaží bez nadezdívek. Případné vikýře nesmí být prodloužením líce fasád.
- **Podzemní podlaží** – podlaží, které má úroveň podlahy po více než polovině obvodu stavby níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby. Podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.
- **Prvky drobné architektury** - představují doplňkové objekty mobiliáře, (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení.
- **Regulativy** se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území.
- **Rodinný dům** – stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, pokud není v UP určeno jinak. **Soliterní rodinný dům** je umístěn samostatně jako jediný na pozemku, případně může na jedné nebo dvou stranách přiléhat k veřejnému prostoru. **Dvojdům** jsou sdružené 2 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Řadové domy** je lineárně sdružených více rodinných domů v horizontální návaznosti s oddělenými provozy, vstupy a pozemky.
- **Soubor staveb** – rozumí se vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem, v souladu se stanovenými podmínkami využití.
- **Sousední zástavba** zahrnuje nejen pozemky bezprostředně sousedící, ale všechny pozemky v blízkém okolí, které mohou být využitím dané plochy dotčeny.
- **Specifické formy bydlení** – dočasné stavby mobilního charakteru (stavebně nespojené se zemí) typu mobilheim (mobile home), maringotka, stavební buňka, obytný kontejner, obytný přívěs, železniční vagón, karavan apod.
- **Stávající využití území** – se rozumí využití ploch platných v době vydání územního plánu.
- **Stavba hlavní** – stavba v souboru staveb, která určuje účel výstavby souboru staveb.
- **Stavba vedlejší** – stavba v souboru staveb, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.
- **Struktura zástavby** – je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.
- **Technická vybavenost** představuje technický vybavení, které zajišťuje provoz staveb a zařízení, specifikovaných v hlavním a přípustném využití dané plochy nebo je potřebná pro fungování obce.
- **Účelová stavba pro zemědělské a lesnické využití území** – stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesáhne 16 m² a výška 4,5 m (sem patří např. krmelce, posedy, atd.), pokud nestanoví územní plán jinak.

- **Ustupující podlaží** je nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je min. o 40 % menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží pod ním. Je to zároveň podlaží, kde ustoupení všech obvodových stěn představuje minimálně 1,3 m od hrany fasády podlaží pod ním. V případě, kdy ustupující podlaží nového objektu navazuje na stávající objekt, může být toto ustoupení na doteku eliminováno.
- **Venkovské bydlení** zahrnuje jak rodinný dům tak zemědělské usedlosti (není součástí terminologie využití dle katastru nemovitostí). **Zemědělské usedlosti** jsou rodinné domy, které mohou mít i více než 50 % podíl podlahových ploch pro nebytové využití, neboť původně sloužily převážně zemědělskému využití. Obě kategorie musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a stanovenou míru využití tak, aby vyhovovaly prostředí venkovských sídel.
- **Veřejná prostranství** zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- **Viladům** – druh bytového domu s max. 6 byty, s vlastní zahradou nebo zahrádkami, parkováním a veškerým vybavením jako bytový dům
- **Volná krajina** je nezastavitelné území bez provedení terénních úprav, zemních prací a změn terénu, jimiž by se změnil vzhled prostředí nebo odtokové poměry.
- **Zastavěná plocha pozemku** je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb. Do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány, apod.) a bazény, pokud nekolidují s velikostí stanovenou SZ a navazujícími předpisy.
- **Zpevněné plochy a zastavěná plocha pozemku** nesmí v součtu překročit stanovený podíl na pozemku, který je daný stanoveným procentním podílem zeleně na pozemku. Do zpevněných ploch se musí započítat i zatravněvací dlažby, tvarovky a panely.