

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VELKÉ POPOVICE

zpracovaná v souladu s § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění
pozdějších předpisů.

OBEC

Obec Velké Popovice

Ringhofferova 1
251 69 Velké Popovice

Určený člen zastupitelstva: Mgr. Lenka Chalupníčková
starostka obce Velké Popovice

Pořizovatel

Městský úřad v Říčanech – úřad územního plánování a regionálního rozvoje

Komenského náměstí 1619/2
251 01 Říčany

Zpracovatel zprávy: Ing. David Lanča
referent odboru územního plánování a regionálního rozvoje
Spisová značka: 974519/2025-MURI/OUPRR/1725
Číslo jednací: 327487/2025
Kód EÚP: 22684

SCHVÁLENÍ ZPRÁVY

Schvalující orgán: **Zastupitelstvo obce Velké Popovice**

Zprávu o uplatňování Územního plánu Velké Popovice schválilo dne Zastupitelstvo
obce Velké Popovice svým usnesením č.

OBSAH

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.....	4
b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	16
c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	19
d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	31
e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	31
f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.....	36
g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	47
Příloha – vyhodnocení vyjádření dotčených orgánů a podnětů	48

Úvod

Obec Velké Popovice leží ve Středočeském kraji, okrese Praha – východ, správní území obce s rozšířenou působností Říčany, od kterého je vzdušnou čarou vzdáleno cca 8,5 km. Správní území obce se skládá z katastrálních území Lojovice, Mokřany u Velkých Popovic a Velkých Popovic. Obec Velké Popovice má celkovou výměru cca 1562 ha. Obec má (k 31. 12. 2024) 3329 stálých obyvatel; počet obyvatel má vzrůstající vývoj, i když v posledních letech spíše vede ke stagnující tendenci. Vliv na rozvoj obce má potenciál hlavního sídla Popovic a množství volných ploch k bydlení. Sídlní struktura byla v minulosti tvořena menšími osadami kompaktního půdorysu.

Obec má na svém území rozlehlé plochy lesů na kopcovitém terénu. V rámci obecní krajiny je vyhlášen přírodní park Velkopopovicko. Je zde zachovávaná původní přírodní symbióza rostlinných a živočišných druhů, chráněné druhy rostlin a vzrostlých stromů. Vyskytují se zde kvalitní zdroje podzemní vody. V území se také nachází několik kulturních památek příkladem může být kostel Panny Marie Sněžné, zámek v Lojovicích, výklenková kaple sv. Jana Nepomuckého, sýpka v Křivé Vsi případně bývalá tvrz či sokolovna. Ke kulturním hodnotám se zařazuje i komplex velkopopovického pivovaru.

a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Zpráva o uplatňování územního plánu je vypracována na základě ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za období 12/2020 až 11/2025.

Zahájení prací na tvorbě nového územního plánu, od kterého je zpracováván toto vyhodnocení začalo po schválení pořízení dne 8. 4. 2010. Zadání územního plánu bylo po projednání schváleno dne 15. 12. 2016. Územní plán byl po projednání rozhodnutím Zastupitelstva obce Velké Popovice vydán formou opatření obecné povahy s účinností dne 15. 12. 2020. Pořizovatelem územního plánu byl Obecní úřad Velké Popovice po zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti. Autorizovaným zpracovatelem územního plánu byl pan Ing. arch. Ivan Kaplan.

Základním požadavkem na zpracování územního plánu bylo vytvoření předpokladů a stanovení podmínek pro všestranný a vyvážený rozvoj obce, úměrný její velikosti a významu v systému osídlení. Zachování stávající struktury zástavby uvnitř zastavěných částí obce a navrhnutí dostatečného, pro území však únosného množství ploch mimo zastavěné území. S tím souvisí i zajištění odpovídající občanské vybavenosti se službami. Ve sféře výrobní a podnikatelské se nepředpokládalo vymezování dalších významných ploch pro výrobu nad rámec záměrů, které již byly dříve vymezeny. Rozsáhlejší výrobní aktivity (mimo stávající pivovar) se nepředpokládaly a nebyly žádoucí. Zohledněn byl požadavek na využití potenciálu území pro sport a rekreaci. Tomuto účelu byly využity volná místa ve vystavěném území obce.

Podkladem pro vymezení stávajících zastavitelných ploch bylo použito zejména vyhodnocení dosud nevyužitých návrhových ploch vymezených předchozím územním plánem obce ve znění jeho změn č. 1 až 4. Upřednostněn byl rozvoj jednotlivých sídel obce dle koncepce stanovené předchozím územním plánem tedy rozvoj uvnitř zastavěného území obce. Upřednostňovala se revitalizace. Nepodporoval se vznik nových izolovaných lokalit (hlavně pro bydlení, chatových či jiných rekreačních objektů), eliminovaly se záměry, které by otevíraly nové lokality. Eliminovaly se záměry, které by mohly nevhodně zasahovat do krajinného rázu.

V územním plánu byla navržena koncepce veřejné dopravní infrastruktury obce odpovídající dosavadnímu rozvoji. Významnou součástí koncepce uspořádání krajiny bylo vymezení územních systémů ekologické stability území. Ty se vymezily tak, aby vytvářely předpoklady pro udržení a obnovení ekologické stability krajiny a vedli k rozvoji dalších přírodních hodnot v území.

Stanovily se funkční a prostorové podmínky využití všech ploch s rozdílným využitím. Bylo stanoveno hlavní, přípustné, podmíněčně přípustné využití a nepřípustné podmínky funkčního využití. Územní plán nevymezil veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření. Územní plán vymezil pro obec Velké Popovice aktualizované zastavěné území. Celková koncepce vychází z postavení a významu obce v osídlení území a z krajinného prostředí. Územní plán především upravil, upřesnil plochy z předešlého územního plánu obce.

Vzhledem k tomu, že územní plán byl vydán v roce 2020 je potřeba vyhodnocení uplatňování územního plánu. Požadavky obce, občanů, a výsledky uplatňování územního plánu jsou zahrnuty v této zprávě. Níže jsou stručně popsány funkční složky územního plánu a jejich návrhy na úpravu.

Zastavěné území (stabilizované území)

Hranice zastavěného území byla vymezena ke dni 30. 9. 2020.

- *Hranice zastavěného území bude aktualizována v následující změně územního plánu v souladu § 116 odst. 4 stavebního zákona. Plochy změn, které svojí povahou nesplňují definici zastavitelných ploch budou zahrnuty do stabilizovaných ploch nebo ploch transformačních. Stabilizované plochy jsou využívány pro svůj vymezený účel a nevzniká potřeba pro komplexní úpravy.*

Zastavitelné území a plochy přestavby

Územní plán z roku 2020 zachovává velké množství vymezených zastavitelných ploch z předešlého územního plánu. U některých tato potřeba zachování vychází z kontinuity územního plánování. Vypuštěny nebo upraveny byly některé zastavitelné plochy, které přesahovaly možnosti obsluhy veřejnou infrastrukturou obce. Využití zastavitelných ploch vymezených současným územním plánem je následující:

Tabulka č. 1

Lokalita	Zastavitelné plochy pro trvalé bydlení – způsob využití	Výměra (ha) KN	Využito dle KN (ha)	Využito dle KN (%)
L02	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské	1,43	-	-
L04	SV – smíšené obytné – venkovské	0,10	-	-
L05	SV – smíšené obytné – venkovské	1,12	-	-
L06	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské a DS – dopravní infrastruktura – silniční*	1,22*	0,33	27,1
L07	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské	0,16	-	-
L09	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské	0,34	-	-
L10	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské	0,19	-	-
L11	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské	0,20	-	-
L12	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské	0,76	-	-
L14	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské	0,69	0,21	30,4
L15	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské	0,61	0,61	100

L16	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	0,17	-	-
M01	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	0,34	0,34	100
M02	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	0,57	-	-
M03	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské a RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci a DS - dopravní infrastruktura - silniční*	0,11*	-	-
M04	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské a ZV - zeleň veřejných prostranství*	0,21*	0,21	100
M05	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	0,03	0,03	100
M07	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	0,75	0,31	41,3
M08	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	0,24	0,24	100
M10	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	0,77	-	-
P01	BI - bydlení v rodinných domech	0,45	0,25	55,6
P03	BI - bydlení v rodinných domech	0,20	0,10	50
P04	BI - bydlení v rodinných domech	0,19	0,10	52,6
P05	BI - bydlení v rodinných domech	0,22		
P06	BI - bydlení v rodinných domech	0,14		
P07	BI - bydlení v rodinných domech	0,15		
P10	BI - bydlení v rodinných domech a ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená*	11,72*	2,18	18,6
P11	BI - bydlení v rodinných domech	1,13	-	
P12	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	0,22	-	
P13	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	0,68	-	
P17	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	0,26	-	
P18	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	1,44	0,10	6,94
P19	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	0,21	-	
P20	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	0,69	-	
P21	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	0,44	-	
P24	BI - bydlení v rodinných domech	0,29	-	
P25	BI - bydlení v rodinných domech	0,07	-	
P26	BI - bydlení v rodinných domech	0,48	0,17	35,4
P27	BI - bydlení v rodinných domech	0,25	-	
P28	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	0,70	-	
P31	BI - bydlení v rodinných domech	0,71	0,48	67,6
P32	BI - bydlení v rodinných domech	1,09	-	
P33	BI - bydlení v rodinných domech	0,74	-	
P34	BI - bydlení v rodinných domech	1,19	-	
P35	BI - bydlení v rodinných domech	1,20	0,58	48,3
P36	BI - bydlení v rodinných domech	0,24	0,12	50
P37	BI - bydlení v rodinných domech	0,63	-	
P38	BI - bydlení v rodinných domech	0,39	0,28	71,8
P39	BI - bydlení v rodinných domech	4,42	-	-
P40	BI - bydlení v rodinných domech	0,45	0,45	100
P44	BI - bydlení v rodinných domech	0,20	-	-
P45	BI - bydlení v rodinných domech	0,18	-	-
Celkem		41,27 ha	7,09 ha	17,2 %

* plocha, která neslouží pro trvalé bydlení (DS, RI, ZS a ZV) byla z výpočtu vyloučena.

Tabulka č. 2

Lokalita	Zastavitelné plochy pro rekreační využití - způsob využití	Výměra (ha) KN	Využito dle KN (ha)	Využito dle KN (%)
L03	RI - rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,18	-	-
M03	RI - rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci BV - bydlení v rodinných domech – venkovské a DS - dopravní infrastruktura – silniční*	0,11	-	-
Celkem		0,29 ha	-	-

* plocha, která neslouží pro rekreační využití (BV a DS) byla z výpočtu vyloučena.

Tabulka č. 3

Lokalita	Zastavitelné plochy pro ostatní využití - způsob využití	Výměra (ha) KN	Využito dle KN
L08	TI - plochy technické infrastruktury	0,17	0,06
L13	ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená	0,05	-
M09	ZVv - zeleň - na veřejných prostranstvích	0,33	-
M11	Osx - občanské vybavení tělovýchovné a sportovní plochy	0,27	-
P08	OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura, PV - veřejná prostranství, ZVv - zeleň - na veřejných prostranstvích	0,94	-
P15	TI - plochy technické infrastruktury	1,68	-
P29	ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená	0,29	-
P30	OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura	0,39	-
P41	TI - plochy technické infrastruktury	0,54	-
P42	Osx - občanské vybavení tělovýchovné a sportovní plochy	2,87	-
Celkem		7,53 ha	

Tabulka č. 4

Lokalita	Plochy změn v krajině - způsob využití	Výměra (ha) KN
K01	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	0,61
K02	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	0,10
K03	W - plochy vodní a vodohospodářské a NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	0,68
K04	NL - plochy lesní	0,77
K05	NSx - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní - krajinné parky	1,25
K06	NSx - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní - krajinné parky	2,89
K07	NSx - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní - krajinné parky	5,95
K08	NSx - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní - krajinné parky	5,40
K09	NSx - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní - krajinné parky	0,18
K10	NZs - plochy zemědělské sady a zahrady	0,30
K11	NSx - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní - krajinné parky	0,30
Celkem		18,43 ha

Celková plocha zastavitelných ploch dle územního plánu představuje plochu 41,27 hektarů půdy (tab. č. 1). Tyto zastavitelné plochy jsou v současnosti zastavěné z 17,2 %, tj. 7,09 hektaru. Rozvojové lokality jsou vymezeny tak, že funkčně, plošně, urbanisticky navazují na stávající zastavěné území.

Většina vymezených zastavitelných ploch ještě nebyla plnohodnotně využita. Jakékoliv další vymezení nových zastavitelných ploch by bylo v tuto chvíli neprokazatelné. Dle § 108 odst.

4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. K tomuto lze i připsat velký počet nevyužitých ploch samostatném zastavěném území. Lze konstatovat, že celkové vymezení zastavitelných ploch dostačuje a není proto vhodné vymezovat další zastavitelné plochy. Výjimkou je vymezení zastavitelné plochy v lokalitě stávající rezervy R4, kde byly původně zastavitelné pozemky, které byly neodůvodnitelně vyňaty ze zastavitelných ploch vydáním nového územního plánu a byly vloženy pouze do územní rezervy. Jedná se o pozemky parc. č. 512/38 a 512/40. Tyto pozemky budou navraceny do zastavitelné plochy na podkladě rozsudku Krajského soudu v Praze.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Očekávatelným trendem vývoje obce bude další tlak na využití dostupných ploch pro bydlení z důvodu nedostupnosti bydlení v metropolitní oblasti Prahy nebo Prahy přímo samotné. Obec do budoucna uvažuje s tím, že kvůli možnému tlaku na její infrastrukturu bude na dosud volných stavebních pozemcích povolována výstavba rodinných domů s menším počtem bytových jednotek. V okolních obcích je patrný trend, kdy se volné plochy využívají intenzivněji – staví se rodinné domy se třemi bytovými jednotkami nebo řadové domy. Tento způsob výstavby ale neodpovídá charakteru obce.

V rámci ochrany nezastavitelného území, přírody a krajiny je respektováno zachování lesních ploch nebo ploch určených pro zemědělství. V území vede jeden nadregionální koridor vedoucí z Pyšel do Kamenice. V území je také jedno nadregionální biocentrum. Zbýlá biocentra a biokoridory jsou lokálního charakteru. Zachovány jsou také všechny smíšené přírodní plochy mimo sídla. Zásadní změny ve volné krajině nebyly zaznamenány.

- *V rámci další změny územního plánu je zachování stávající koncepce nerozšiřování zástavby, stávající ochrana přírodní krajiny a zachování podmínek této ochrany. Dle posouzení uplatňování územního plánu není potřeba tuto koncepci výrazně měnit. V pokynech pro změnu územního plánu jsou doplněny dílčí návrhy na prověření úprav, které vyplynuly z průběhu uplatňování územního plánu. S ohledem na budoucí vývoj bude prověřena možnost regulace bytových jednotek v rodinných domech ve volných zastavitelných plochách.*

Urbanistická koncepce

Územní plán má hlavní zásadu podpory celistvosti venkovského prostředí, zvláště v odlehlých částech obce. Identitu tvoří venkovská a příměstská charakteristika. Územní plán respektuje ve většině rozsah rozvojových ploch z původní koncepce. Nově jsou plochy pro rozvoj velmi omezené na doplnění okrajů sídel.

- *Základní urbanistickou koncepci je možné i nadále zachovat. Rozvojové plochy jsou navrhovány v souladu s principy vhodných urbanistických zásad. Celkovou urbanistickou koncepci není potřeba přepracovat. Využívání zastavěného území ale i nezastavěného území je v souladu s požadavky územního plánu, základní hodnoty sídla obce Velké Popovice jsou respektovány. Vymezení dalších zastavitelných ploch je možné po adekvátním naplnění a potřeby obce k dalšímu rozvoji.*

Veřejná infrastruktura a ochrana a rozvoj hodnot území

Doprava

Komunikace

Obec Velké Popovice je dopravně obsloužena hlavně silniční dopravou. Hlavní trasou je silnice II. třídy, trasou Kamenice – Vsechromy – Světice. Železniční doprava se v obci nachází jen jako dopravní vlečka vedoucí k velkopopovickému pivovaru a nemá praktický význam pro obecní dopravu. V územním plánu jsou také vymezeny koridory pro prověření budoucího vedení komunikací. Ohledně koridoru železniční tratě je zatím řešení ve variantní fázi návrhového řešení. V úvahu je několik variant.

- Územní plán respektuje komunikační systém a nové zastavitelné plochy napojuje na tyto stávající komunikace. Nevzniká požadavek na další úpravy. Nadřazená dokumentace nebo další dokumentace zatím železniční koridor podrobněji neupravuje. Řešení železniční komunikace bude v budoucnu prověřováno Studií proveditelnosti variant a v tuto chvíli nelze předjímat výsledné řešení trasy Praha – Bystřice.

Pěší a cyklistická doprava

Územím prochází červená, modrá, zelená a žlutá trasa a dvě cyklistické trasy.

- Územní plán respektuje systém pěší a cyklistické trasy. Další možnosti vedení pěších nebo cyklistických tras nebude následující změnou územního plánu prověřována.

Doprava v klidu

Doprava v klidu je řešena na vlastních pozemcích.

- *Nejsou požadovány další nároky na úpravu.*

Veřejná hromadná doprava

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy.

- *Územní plán respektuje současnou situaci hromadné dopravy.*

Kanalizace

V části obce je oddílná kanalizace. Drtivá většina obyvatel je napojena na centrální ČOV s odtokem do Mokřanského potoka. Dešťové vody jsou částečně odvedeny kanalizací a část systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče. V Mokřanech není splašková ani dešťová kanalizace. V 10% jsou splaškové vody čištěny v domácích mikročistírnách s odtokem do povrchových vod a v 90% jsou splaškové vody akumulovány v bezodtokových jímkách s vyvážením na ČOV ve Velkých Popovicích. V Lojovicích je nová ČOV z roku 2020. V Řepčicích byla v roce 2021 vybudována a zkolaudována kanalizace. Odpadní vody jsou odváděny do tlakovou kanalizací do ČOV Velké Popovice.

- *Výstavba v nově vymezených zastavitelných plochách je, pokud to podmínky umožňují, podmíněna napojením na veřejnou kanalizaci. Změna územního plánu aktualizuje plochy technické infrastruktury.*

Vodovod

Stávající systém vodovodů v jednotlivých částech obce zůstává zachován. Koncepce zásobování vodou je podpořena o návrh rozšíření akumulace ve vodojemech (rozšíření vodojemu Velké Popovice a nové jímání vody Řepčice a Mokřany) a doplnění vodovodních řadů k rozvojovým lokalitám a uvnitř nich.

- *Koncepce v oblasti zásobování vodou je poplatná stávajícímu stavu v území. Dle rozpočtových možností obce/kraje bude dále budována vodovodní síť. Územní plán respektuje možnosti budoucí výstavby vodovodu.*

Plynovod

Systém zásobování obce zemním plynem zůstane zachován. V případě rozšíření zástavby určené k trvalému bydlení mimo oblasti, kde je vybudovaná STL plynovodní síť, je nutné posoudit nárůst spotřeby plynu a také možnost napojení na tuto síť.

- *Koncepci není nutné měnit.*

Elektřina (i obnovitelné zdroje)

Rozvoj sítě 22 kV v lokalitách nové výstavby bude řešen dle místních podmínek a možnosti připojení na stávající rozvody. Nové trafostanice budou přednostně zapojeny do kabelové sítě VN. Předpokládá se přednostně rozvoj kabelového vedení VN. Distribuční síť 0,4 kV bude řešena pouze kabelovým vedením. Územní plán nenavrhuje nové trafostanice. Ty je možno budovat, v závislosti na aktuální potřebě, jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

- *Po vydání územního plánu došlo ke změně právního předpisu stavebního zákona a došlo k zahrnutí výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů mezi veřejnou technickou infrastrukturu, kterou je možné umísťovat do nezastavěného území dle § 122 stavebního zákona. Zároveň také došlo ke změně celostátní dokumentace Politiky územního rozvoje České republiky, která vymezila specifické oblasti nezbytné pro rozvoj výroby z obnovitelných zdrojů (SOB10 a SOB11). V těchto oblastech budou pak vymezovány zóny zrychleného povolování fotovoltaických elektráren (FVE) a pro větrné elektrárny (VTE) tzv. akcelerační zóny. Vzhledem k tomu, že nejsou známy další přesnější podklady pro lokální vymezení těchto oblastí, nejsou podmínky pro úpravu územního plánu naplněny. Tyto zóny budou v budoucnu prověřovány v souladu ZÚR SK a jejími požadavky v rámci vymezených specifických oblastí SOB10 a SOB11.*
- *K dané záležitosti povolování zařízení elektřiny z obnovitelných zdrojů bylo vydáno územní opatření o stavební uzávěře pro FVE a VTE. Stavební uzávěra je projednána pro regulaci těchto zařízení do doby pořízení změny územního plánu a vhodnější úpravy regulace pro tyto zařízení. Hranice stavební uzávěry pro umísťování fotovoltaických elektráren je stanovena na všechny plochy mimo urbanizované území. Hranice stavební uzávěry pro umísťování větrných elektráren je stanovena na všechny plochy urbanizovaného území včetně 0,75 km širokého pásu podél tohoto*

území. Předpokládá se zahrnutí tohoto opatření do výroku územního plánu. Úprava je důležitá i z pohledu ochrany přírodního parku Velkopopovicko.

Elektronické – sdělovací sítě

Kromě nutnosti respektování stávajících sítí a stávající ochranných pásem radioreléových tras a zařízení nejsou na spoje a spojová zařízení žádné požadavky.

- *Dle obvyklých požadavků ministerstva obrany se do územního plánu začlení požadavek na zpracování limitů ochranného pásma radiolokačního zařízení (letišť Kbely). V tomto území lze umístit a povolit určité stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V rámci změny územního plánu se prověří další možnosti posílení elektronický a sdělovacích sítí (možnosti výstavby základových stanic apod.).*

Nakládání s odpady

Územní plán nabízí místo pro nový sběrný dvůr v rámci konverze farmy Brtnice na plochu výroby a skladování po předběžné dohodě s vedením obce. Stanovují se pro skládkování biologického komunálního odpadu i plochy P 15 v Brtnici.

- *Pro účely skládkování se uvažuje využití stávající plochy P15 a sousedního pozemku parc. č. 706/3. Zde se předpokládá rozšíření plochy pro překládku, sypkých stavebních materiálů za účelem jeho dalšího využití. Na daném pozemku by se využila pouze střední část s tím, že okrajové části tohoto pozemku by byly vymezeny jako ochranná část (přírodní zeleň ochranná). Blízký biokoridor by tak nebyl dotčen. Využití plochy by bylo po dohodě s vlastníkem možné i pro obecní účely.*

Veřejné občanské vybavení (vzdělání, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva)

Občanská vybavenost je územním plánem doplněna. V Návrhu územního plánu byly vytvořeny podmínky pro nové centrum obce s přemístěním obecního úřadu, jedná se o plochy P08 nebo P30. Pro sportovní využití je vymezena plochy P42 nebo plocha v Řepčicích M06. Občanská vybavenost soukromá je v rámci ploch smíšených přípustná. Služby je možné realizovat v rámci rodinných domů.

- *Pro další rozvoj obce se předpokládá úprava prostorového uspořádání objektu veřejných staveb v plochách OV – občanské vybavení veřejné. Předpokládá se navýšení možné výšky objektu, zvýšení zastavěnosti a dle vhodnosti i doplnění podmíněného využití pro související bydlení. V rámci území se doplní některé požadavky obce; vymezení sportovní plochy pro pumptrack, sportovní plocha pro hasiče u Višňovky, nové umístění obecního úřadu (parc. č. 452/22 v k.ú. Velké Popovice) nebo další občanské vybavenosti na pozemcích obce u Kozlovny.*

Veřejné prostranství

Stávající územní plán vymezuje nové veřejné prostranství v novém centru obce (v rámci P08) a v centru Lojovic. Dále se vymezují nové plochy zeleně na veřejných prostranstvích pro parky a parkovou zeleň (např. P33).

- *Koncepce je pro obec vyhovující. Nejsou požadavky na nové plochy veřejných prostranství.*

Uspořádání krajiny, koncepce a ochrana

Obec Velké Popovice se nachází v krajině s vysokým podílem lesů a vysokým podílem trvalých travních porostů v nivách. Zemědělská půda, zejména orná, je zde uspořádána ve středně velkých blocích. Rozptýlená zeleň často pokračuje z lesů a tvoří spojnice ostatními lesy. Pro tyto spojnice jsou v územním plánu vymezeny přírodní plochy, zpravidla se jedná o louky nebo pastviny. Z mimolesní dřevinné vegetace je významná zejména alej ve Velkých Popovicích (přístupová alej ke hřbitovu).

V zájmovém území se z hlediska ochrany vod nenachází žádné Chráněné území přirozené akumulace vod (CHOPAV). V území se nachází několik vodních zdrojů pro zásobování pitnou vodou a jejich ochranná pásma. Tyto pásma jsou územním plánem důsledně chráněna.

Řešené území se nenachází uvnitř žádného velkoplošného chráněného území (CHKO nebo NP). V řešeném území se nevyskytuje evropsky významná lokalita (EVL) ani ptačí oblast (PO) soustavy Natura 2000. Téměř celé území okrsku je součástí přírodního parku Velkopopovicko. Území tvoří převaha lesů, vodních toků, mokřadů, luk a dalších přírodě blízkých stanovišť. V území je soustava hlubokých údolí Mokřanského a Křivoveského potoka se sítí pramenišť, mokřin a rybníků, které vytvářejí vhodné podmínky pro vzácné vodní a mokřadní druhy. Obecným prvkem ochrany tohoto území je zejména zachování celistvosti tohoto přírodního komplexu, jeho nenarušené krajinné struktury a přírodních procesů. Důraz se klade na to, aby území nebylo fragmentováno stavbami či terénními zásahy. To je upravováno přípustnými a nepřípustnými podmínkami daných funkčních ploch v území. Zásah nepřirodních jevů (stavby a zařízení) do krajinného rázu a charakteristiky této krajiny je zatím upraven volnou úpravou v podmínkách prostorového uspořádání ve znění „u stavby hlavní u venkovského bydlení pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí“. Vzhledem k rozsahu přírodního parku k rozloze obce (jedná se přes 85 % území) je nutné případnou úpravu podmínek prostorového uspořádání (tvar střech, barevnost fasád a krytin apod.) skrze prvky regulačního plánu pečlivě posoudit. Jedná se o záležitost, která vyžaduje samostatné a podrobnější zpracování. Proto bude vhodné ji řešit v rámci jiné změny územního plánu. V této zprávě o uplatňování vzhledem ke komplexnosti úprav není navrhována.

Významnými krajinnými prvky ze zákona (zákon České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny) jsou v řešeném území vodní toky a jejich údolní nivy a samostatné lesní porosty, které jsou v území ve velkém množství.

Nedílnou součástí nezastavěného území je pěší a cyklistika doprava. V nezastavěném území je hlavní využití této dopravy pro rekreační a odpočinkové aktivity. V řešeném území obce se nachází několik památných stromů.

Koeficient ekologické stability činí 1,6 (aktualizace k 18. 6. 2024) a dle klasifikace koeficientů KES pro Český statistický úřad se jedná o vcelku vyváženou krajinu, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energo-materiálových vkladů.

V územně plánovacích podkladech byla příroda a krajina, kvalita životního prostředí, vodní režim a horninové prostředí hodnocena jako nadprůměrná. Vyhodnocení environmentálního pilíře bylo vyhodnoceno jako kladné.

- *V celém zájmovém území nutno chránit veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí zvláště chráněných území přírody. Jedná se o přirozené vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy a skladebné prvky územního systému ekologické stability. Dle požadavků vyhlášky budou plochy náležející do území biocenter zahrnuty (dle § 28 vyhlášky 157/2024 Sb.) do ploch přírodních. V rámci koncepce uspořádání krajiny je vhodné, aby plochy tvořící biocentra ÚSES byly v územním plánu vedeny jako plochy přírodní. Ačkoli jsou mnohé z nich pozemky plnící funkci lesa (PUPFL), jejich zařazení jako les (PUPFL) nevyjadřuje plně jejich úlohu v systému ekologické stability. Plochy přírodní přesněji vystihují požadavek na zajištění podmínek pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev, a umožňují zahrnout i hodnotná území (v současnosti i plochy zemědělské), která dosud nemají zvláštní zákonnou ochranu. Převod těchto ploch tedy zpřesňuje jejich účel a lépe odráží jejich význam pro územní systém ekologické stability. V rámci oblasti přírodního parku Velkopopovicko bude zachována stávající úprava územního plánu. V rámci úprav v této oblasti dojde pouze na dílčí úpravy. Nejzadnější úpravou bude zmíněná úprava funkčního využití ploch v rámci území ÚSES.*

Využití ploch s rozdílným způsobem využití

V územním plánu jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití s jednotlivými podmínkami prostorového uspořádání. Nastaveny jsou podmínky pro minimální velikost pozemku, maximální výšky objektu, maximální zastavěné plochy, minimální plochy zeleně a podmínky pro odstavení vozidel na stavebních pozemcích. Podmínky odstavení vozidel budou dále dle možností stavebního zákona prověřeny.

- *V období od vydání územního plánu došlo k účinnosti nového stavebního zákona. Proběhly změny podmínek u podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití z ohledem na zavedení jednotného standardu územních plánů. Upraveny budou dílčí funkční využití některých pozemků, které nevyhovují současnému vymezení.*
- *V době schválení zadání a projednávání územního plánu tehdejší legislativa neumožňovala, aby územní plány obsahovaly podrobnosti spadající svým obsahem k podrobnostem regulačního plánu. Z tohoto důvodu nebyla v rámci podrobných podmínek stanovena podrobnější úprava, která by mohla nastavit podrobnější podmínky na regulaci území. V následující změně územního plánu proto budou zahrnuty podmínky k prověření regulace bytových jednotek v objektech pro bydlení.*

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny pro veřejnou dopravní infrastrukturu a to: VD1 – pro koridor pro umístění přeložky silnice II/107 (D075 dle ZÚR SK), VD2 – koridor železniční tratě č. 220 (D204 dle ZÚR SK), VD4 – zajištění (stávajícího) průchodu mezi sběrným dvorem a plochami bydlení, VD5 – pěší průchod z ul. Na kopaninách do ploch krajinného parku, VD – 6 nová místní komunikace v Lojovicích (nový průjezd centrem). Pro veřejně technickou infrastrukturu VT2 rozšíření vodárny Velké Popovice a VT3 novou ČOV Lojovice. Pro veřejně prospěšné opatření VU1 skladebné prvky lokálního ÚSES – úsek k založení – větev LK7.

- Plocha dopravního koridoru pro umístění přeložky silnice II/107 již není součástí platného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Bude pro to prověřena i k vypuštění z územního plánu. Ostatní plochy veřejně prospěšných staveb zůstávají

prozatím beze změny. Koridor železniční tratě VD2 zatím zůstává jako referenční varianta, se kterou se porovnávají ostatní možnosti vedení trati při zpracování studie proveditelnosti, kde jsou další tři varianty vedení železniční trasy.

Plochy a koridory územních rezerv

Územní plán vymezil tyto plochy a koridory územních rezerv: R1, R2, R4 a R5 pro rezervy bydlení (BV a BI), R3 pro dopravní infrastrukturu – rozšíření místní komunikace.

Vyhodnocení územních rezerv

Institut územní rezervy slouží především k „blokaci území“ do doby pořízení potřebné dokumentace za účelem, aby do té doby nebylo plánované využití pozemků zmařeno např. realizací nevyhovujících staveb. Vzhledem k velkému počtu dosud nevyužitých zastavitelných ploch, a i ploch k zastavění v zastavěném území tento institut neslouží k danému účelu prověření vymezení ploch pro trvalé bydlení.

V této zprávě je vyhodnocena potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch nanejvýš. V této zprávě nelze prokázat potřebu vymezení těchto ploch určených pro bydlení. Pro zbývající využití zastavitelných ploch pro bydlení zbývá 34,8 ha plochy, což je dostačující plocha pro plánovaný výhled územního plánu. Naděje, že by se některé plochy územní rezervy (konkrétně R1, R2 a R5) dali zařadit do ploch zastavitelných je v současné době i vzhledem ke střetu s koridorem železniční trati č. 220 vymezenou nadřazenou dokumentací neuskutečnitelná.

V zadání změny územního plánu je stanovena úloha tyto plochy R1, R2, R4 a R5 prověřit a vyloučit je z ploch územních rezerv. Na podkladě rozsudku krajského soudu v Praze bude prověřeno navrácení zastavitelné plochy na pozemcích parc. č. 512/38 a parc. č. 512/40 v k. ú. Mokřany u Velkých Popovic.

Plochu územní rezervy R3 pro rozšíření dopravní komunikace je možné ponechat. Tato plocha slouží pro veřejný zájem propojení místních částí dopravní komunikací.

Plochy a koridory podmíněné dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

V územním plánu byly vymezeno pět lokalit, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o lokality ÚS 1 pro plochu P42, ÚS 2 pro plochu P10, ÚS 3 pro plochu P08, ÚS 4 pro plochu L04 a L05 a ÚS 5 pro plochu P39.

Do doby zpracování této zprávy o uplatňování byly úřadem územního plánování pořízeny dvě územní studie ÚS2 (lokalita P10) a ÚS5 (lokalita P39). Lokalita P10 je zatím bez stavebních aktivit. Pro dané území je navíc územní studií stanovena etapizace. Neočekává se brzké zastavění této lokality.

Pro lokalitu P39 bylo hlavní záležitostí prověření parcelace a vedení veřejné dopravní a technické infrastruktury. V rámci území se předpokládá vymezení plochy dopravní komunikace v přímo v územním plánu. Zároveň byla pro tuto komunikaci stanovena podmínka etapizace. To by mohlo zajistit vybudování dopravní komunikace před tím než by byla realizována zástavba na pozemcích. Obdobně se předpokládá vymezení návrhu komunikace v jižní části pod touto lokalitou.

Územní plán nevymezil žádné plochy s podmínkou dohody o parcelaci.

Plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo nebo vyvlastnění

Pro uplatnění předkupního práva byly vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby občanského vybavení: nový obecní úřad – plocha PO1, nspecifikovaná veřejná vybavenost – plocha PO2. Pro veřejné prostranství pak v centru obce park Masarykova/Pivovarská – plocha PP 1 a PP 2 nové veřejné prostranství obce Lojovice.

- U ploch, u kterých bylo předkupní právo vymezeno podle stávajících právních předpisů, budou vypuštěny nebo nahrazeny vymezením ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit. Dle stávající legislativy nelze uplatnit předkupní práva.

Pro uplatnění vyvlastňovacího práva byly vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby nebo opatření: VD1 koridor pro umístění přeložky silnice II/107 (D075 dle ZÚR SK), VD2 koridor železniční tratě č. 220 (D204 dle ZÚR SK), VD4 zajištění (stávajícího) průchodu mezi sběrným dvorem a plochami bydlení, VD5 pěší průchod z ul. Na kopaninách do ploch krajinného parku, VD6 nová místní komunikace v Lojovicích (nový průjezd centrem). VT2 rozšíření vodárny Velké Popovice, VT3 nová ČOV Lojovice.

- Plocha veřejně prospěšné stavby VD1 bude prověřena k úplnému vypuštění. Aktualizací č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje byla zrušena. Ostatní plochy veřejně prospěšných staveb zůstávají prozatím beze změny. Koridor železniční tratě VD2 zatím zůstává jako referenční varianta, se kterou se porovnávají ostatní možnosti vedení trati při zpracování studie proveditelnosti, kde jsou další tři varianty vedení železniční trasy.

Veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění je použito pro skladebné prvky lokálního ÚSES – úsek k založení – větev LK7 (plocha VU 1).

- Plocha tohoto veřejně prospěšného opatření je nepříliš vhodně vedena přes stávající pozemek zahrady a přes veřejné parkoviště. Tato trasa vedení prvku ÚSES (k založení) bude prověřena k upravení nebo vypuštění.

Etapizace

Není stanoveno pořadí změn v území.

b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady (ÚAP SO ORP Říčany) pořídil úřad územního plánování v souladu s ustanovením s ustanoveními § 25 až 29 zákona č. 183/2006 Sb. Poslední aktualizace územně analytických podkladů tj. 5 úplná aktualizace územně plánovacích podkladů je z roku 2020.

Vybrané limity a hodnoty na území obce Velké Popovice:

- Chráněné ložiskové území
- Ložisko nerostných surovin
- Prognózní zdroj nerostných surovin
- Prvky ÚSES
- Přírodní park
- Nemovitá kulturní památka
- Vodovodní přivaděč Želivka
- Ochranné pásmo vodního zdroje
- Elektrické vedení zvláště vysokého napětí
- Stavební uzávěra pro koridor železniční tratě č. 220

Vybraná pozitiva území:

- Přiměřený rozvoj bytové výstavby
- Adekvátní občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, zdravotní služby)
- Existence významného zdroje podzemních vod
- K dispozici je vodovod, kanalizace s ČOV i plynofikace
- Obec s dobrým krajinným zázemím – rybníky, lesy, přírodní park Velkopopovicko, hustá síť turistických tras a cyklotras
- Nemovité kulturní památky – zámek Lojovice (kulturní hodnoty nadmístního významu)
- Dostupnost PČR do 10 min. ZZS do 15 min.

Vybraná negativa území:

- Zatížení prostředí provozem na silnici II. třídy
- Hrozba narušení krajinného rázu nevhodnou výstavbou na území přírodního parku. Zastavitelné plochy vymezeny v linii regionálního biokoridoru – ohrožení plnění funkce ÚSES.
- Hrozba narušení krajinných hodnot těžbou nerostných surovin na území přírodního parku Velkopopovicko.
- Výskyt starých ekologických zátěží. Výskyt významného vyjmenovaného stacionárního zdroje znečišťující ovzduší.
- Kapacity občanské vybavenosti jsou na hranici dostupnosti a svých možností.

Vybrané obecné problémy na území obce:

- Urbanizační tlak na krajinářsky cenná území
- Stará ekologická zátěž
- Emisní a akustická zátěž z dopravy (> 3000 voz/den)
- Vysoká intenzita dopravy v zastavěném území obce (kapacita sítě, bezpečnost provozu)
- Nedostatek ploch pro dopravu v klidu

Lokalizované problémy na území obce:

- sZL 59 Záměr silnice II/107 zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje
- sZL 60 Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje
- sZL 64 Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje
- sZL 67 Zastavitelná plocha zasahuje do regionálního biokoridoru
- sZL 69 Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje
- sZL 70 Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje
- sZL 72 Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje
- sZL 73 Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje
- sZL 76 Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje
- sZL 77 Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje
- sZL 101 Stavební uzávěra železniční trati č. 220 protíná regionální biokoridor
- sZL 102 Stavební uzávěra železniční trati č. 220 prochází přírodním parkem
- sZZ 5 Zastavitelná plocha je v konfliktu se záměrem silnice II. třídy (II/107)

Z územně analytických podkladů ve znění 5. úplné aktualizace z roku 2020 jsou jako vybrané obecné problémy na území obce uvedeny: Urbanizační tlak na krajinářsky cenná území o, stará ekologická zátěž, emisní a akustická zátěž z dopravy (> 3000 voz./den), vysoká intenzita dopravy v zastavěném území obce (kapacita sítě, bezpečnost provozu), nedostatek ploch pro dopravu v klidu. Negativa v území k možnému řešení jsou dle vyhodnocení zatížení prostředí provozem na silnici II. třídy, hrozba narušení krajinného rázu nevhodnou výstavbou na území přírodního parku. Zastavitelné plochy vymezeny v linii regionálního biokoridoru – ohrožení plnění funkcí ÚSES. Území zařazeno mezi zranitelné oblasti, nebezpečí dalšího poškození hrází rybníků v případě nadměrných dešťových srážek, hrozba narušení krajinných hodnot těžbou nerostných surovin na území přírodního parku Velkopopovicko, výskyt starých ekologických zátěží, výskyt významného vyjmenovaného stacionárního zdroje znečišťujícího ovzduší, dopravní zátěž v obci, hrozba kontaminace povrchových a podpovrchových vod, půdy starou ekologickou zátěží, případně další nárůst dopravních intenzit s negativním dopadem na kvalitu ovzduší včetně zvýšení akustické zátěže území, rozvoj výrobních a skladovacích areálů podél významných komunikací s vznikem hygienických závad vůči obytnému prostředí, kapacity občanské vybavenosti jsou na hranici dostupnosti a svých možností, vysoká intenzita dopravy na průtahu silnice II/107 – zvýšené nároky na kapacitu sítě a zajištění bezpečnosti provozu, vysoké obecní náklady za užívání služeb ČOV (v majetku pivovaru) a hrozba vzrůstajících nákladů na provoz a opravy kanalizačního systému.

- *Od doby vydání územního plánu nedošlo z hlediska územně analytických podkladů ke změnám k zmírnění zmíněných negativ. Vzhledem k počtu vymezených ploch lze očekávat naopak zhoršení některých současných negativ v území (zatížení prostředí automobilovým provozem – intenzita, znečištění apod.). Hrozbu narušení krajinného rázu nevhodnou výstavbou na území přírodního parku lze usměrnit pořízením územního plánu s prvky regulačního plánu, který by citlivě ve vhodných lokalitách navrhl s ohledem na charakter území patřičné prvky regulačního plánu (např. snížení počtu bytových jednotek v objektech pro bydlení). Jednotlivé střety zastavitelných ploch nelze eliminovat a v následující změně územního plánu se nebude přistupovat k vyloučení některých zastavitelných ploch. Lokalizované problémy sZL 59 a sZZ 5 budou eliminovány vypuštěním nadmístního záměru dopravní přeložky (v ZÚR SK D075). Ostatní střety s ochranným pásmem zůstanou i nadále. Některé zastavitelné plochy v tomto střetu již byly využity. Další zatím zůstávají vymezené. Obecně se v území nelze střetům s ochrannými pásmy plně vyhnout. Závažnými střety s limity území jsou sZL 101*

a 102. Ty budou prověřovány v Územně technické studii návrhů variant řešení trasy Praha – Bystřice.

Všechny tři pilíře udržitelného rozvoje – environmentální, sociální a ekonomický, byly celkově vyhodnoceny jako pozitivní.

Velké Popovice se dle Územní studie krajiny nachází v krajinných okrscích A6, C1 a C2. Největší plochu zaujímá okrsek C2. Velmi malou část pak zabírá část okrsku C1.

Okrsek A6 (Radějovice – Popovičky) pokrývající část severního území obce je intenzivně využívanou zemědělskou krajinou. Dominují makrostruktury polních bloků. Zemědělská krajina má v tomto okrsku sníženou přírodní i estetickou hodnotu. Rozptýlená zeleň je omezená na delší linie polních mezí. Stromořadí kolem cest jsou dnes redukovány a v horším vztahu. Krajina je relativně otevřená s delšími průhledy směrem k Praze. Hodnotou území jsou zejména samotné obce, ve kterých je dosud zachován relativně velký podíl zahrad a menší lesní komplexy například u Velkých Popovic. Zlepšení situace v okrsku by napomohla stabilizace zelené infrastruktury a zvýšení lesnatosti.

Vybraná doporučení z hlediska aplikovatelnosti územního plánu: rozdělit půdní bloky rozptýlenou zelení, zavést půdoochranná opatření, zvýšit retenci vody přírodě blízkými opatřeními, řešit omezení prostupnosti polními bloky a zástavbou, navrhnout koridory prostupnosti, omezit vliv suburbanizace, oddělit obytnou zástavbu od polní krajiny systémem zeleně, navýšit podíl lesů – zalesňování zemědělských půd.

Okrsek C1 (Kamenice) pokrývá jen velmi malou část západního cípu území hranice u Všedobrovic. V této části se nachází pouze les.

Okrsek C2 (Velké Popovice) zaujímá skoro celou část území obce. Téměř celé území okrsku je součástí přírodního parku Velkopopovicko, který byl vyhlášen s cílem zachovat ráz krajiny s výraznými přírodními a estetickými hodnotami. Z mimolesní dřevinné vegetace je významná zejména alej ve Velkých Popovicích (dnes přístupová alej ke hřbitovu). Ke kulturním hodnotám území lze zařadit i komplex velkopopovického pivovaru. Dnes je území kolem Popovic výrazně zasažené suburbanizací. Katastrální území Lojovice a Mokřany u Velkých Popovic si ponechávají spíše venkovský charakter. Území představuje vysoký rekreační potenciál, ale pouze udržitelnou formou. Výstavby infrastruktury pro rekreaci jsou pro území nežádoucí a degradující. Vodohospodářská infrastruktura je na lehce podprůměrné úrovni.

Vybraná doporučení z hlediska aplikovatelnosti územního plánu: limitovat rozvoj zástavby v nezastavěném území v čase, stanovit koeficient zastavitelnosti pozemku, zvýšit podíl zeleně, navrhnout koridory prostupnosti krajiny, zamezit výstavbě dalších staveb rodinné rekreace, posílení zelené infrastruktury zvláště na ZPF zvýšit obytnou hodnotu krajiny, omezit rozvoj suburbaní zástavby. Případné nové plochy zástavby směřovat do proluk a do brownfields, Je třeba ji doplnit vybudováním vodovodu (Mokřany u Velkých Popovic), vybudování nové kanalizace (Mokřany u velkých Popovic), dopřipojit zbylé obyvatele na kanalizaci (Velké Popovice), vybudování nové ČOV (Lojovice, Mokřany u Velkých Popovic) a v neposlední řadě zkapacitnit vodovod ve Velkých Popovicích, vhodné je doplnit nové vodní plochy, tůňe či mokřady, doplnit systém polních cest pro pěší s možností využití jako cyklotras a jejich doplnění odpočívadly, vyhlídkami a sportovními zařízeními v přírodě.

Krajinná problematika obce:

Krajinná problematika: vysychající studny, eroze půd, cca 20 % ploch území obce drenážně odvodněno, ochranné pásmo vodního zdroje.

Výše uvedená negativa nebo obecné problémy v území nelze územním plánem plně eliminovat. Byly navrženy některá prověření, které mohou zlepšit vlastnosti krajiny.

- *V rámci vyhodnocování územního plánu a v daných možnostech se vyhovuje limitaci rozvoje zástavby v nezastavěném území. V rámci zastavěného území a zastavitelných ploch se prověřuje snížení zásahu výstavby na rozvoj obce (tj. snížení počtu bytových jednotek). V nezastavěném území se prověří úpravy vyloučení staveb dle § 122 stavebního zákona. Ostatní doporučení lze aplikovat v souladu s platným územním plánem a není potřeba je znova prověřovat.*

c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“), úplné znění závazné od 1. 10. 2025.

Během sledovaného období došlo k vydání tří Aktualizací PÚR ČR a to č. 4, 6, a 7 Politiky územního rozvoje České republiky a dvou Změn a to č. 8 a 9. Tyto aktualizace a změny nejsou v současnosti zapracovány do dokumentace územního plánu.

Obsahem řádné Aktualizace č. 4 PÚR ČR byly úpravy stávajících kapitol ve smyslu doplnění, případně zpřesnění, resp. vypuštění textů, a tomu odpovídající úpravy a doplnění příslušných schémat. Prověřovány byly republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území s ohledem na jejich rozsah, konkrétnost a aktuálnost a relevanci v praxi územního plánování. Upravena byla cca polovina z celkového počtu těchto republikových priorit (např. doplněny byly formulace týkající se aktuální problematiky sucha). V případě specifických oblastí byly provedeny dva zásadní zásahy, tj. byly doplněny dvě nové oblasti – „specifická oblast Sokolovsko“ a „specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem“. Specifická oblast ohrožení suchem se projevila pro celý Středočeský kraj a byla mu vymezena specifická lokalita SOB9. Tato lokalita se následně propsala i do ZÚR SK.

Obsahem mimořádné Aktualizace č. 6 PÚR ČR bylo zajištění výstavby vodního díla Skalička, klíčového prvku protipovodňové ochrany povodí řeky Bečvy. Vodní dílo je zásadní pro dosažení požadované úrovně ochrany sídel a prevenci rozsáhlých škod v Olomouckém a Zlínském kraji. Aktualizace nemá vliv na obec Velké Popovice.

Předmětem mimořádné Aktualizace č. 7 PÚR ČR bylo zrušení prověření účelnosti a reálnosti průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe a zajištění územní ochrany formou územní rezervy pro průplavní spojení Dunaj-Odra-Labe. Aktualizace nemá vliv na obec Velké Popovice.

Mimořádná Změna č. 9 představuje tzv. mimořádnou změnu PÚR ČR, tj. změnu z důvodu naléhavého veřejného zájmu, jejíž pořízení stavební zákon umožňuje. Předmětem Změny č. 9 PÚR ČR je vymezení dvou nových specifických oblastí. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie).

Dále Změna č. 9 PÚR ČR uvádí dle § 318 odst. 4 stavebního zákona PÚR ČR do souladu s novým stavebním zákonem. Uvedení do souladu se projeví nejen v názvosloví dokumentu (např. pojem Aktualizace PÚR ČR je nahrazen pojmem Změna PÚR ČR, pojem republikové je nahrazen pojmem celostátní, pojem plochy a koridory je nahrazen pojmem záměry apod.), ale také v doplnění nového tématu, kterým je koncepce sídelní struktury ČR.

Předmětem řádné Změny č. 8 jsou úpravy stávajících kapitol ve smyslu doplnění, zpřesnění, případně vypuštění textů, a tomu odpovídající úpravy a doplnění příslušných schémat. Prověřovány byly celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území s ohledem na jejich rozsah, aktuálnost a relevanci v praxi územního plánování. Upravena byla přibližně polovina z celkového počtu celostátních priorit a jedna je nově přidávána. Změnou č. 8 PÚR ČR je nejvíce dotčena kapitola sídelní struktury, rozvojových oblastí a rozvojových os. Nejvýznamnější částí této změny je stanovení kategorií center osídlení. Nejedná o významnou změnu, která by od ostatních aktualizací zásadně ovlivnila území Velkých Popovic.

Z PÚR ČR plynou pro území Velkých Popovic tyto požadavky:

Priority územního plánování:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

- *Priorita (14) je respektována. Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Rozvoj probíhá s ohledem na stávající životní prostředí v obci. Civilizační a kulturní hodnoty jsou chráněny upřesňujícími regulativy a jsou také chráněny proti zničení. Přírodní hodnoty se mohou i nadále rozvíjet. Další střety s kulturní krajinou musejí být vyhodnoceny projektových dokumentací jednotlivých záměrů. Nejzávažnějším střetem s výše uvedenými hodnotami může být vedení železniční trasy Praha – Bystřice. Konkrétní trasa a konkrétní vlivy na životní prostředí budou posuzovány zejména v dokumentaci EIA tj. procesu, jehož cílem je získat představu o výsledném vlivu stavby na životní prostředí.*

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- *Priorita (14a) je respektována. Požadavky vyplývající z priority ale mohou být dále upřesněny i s ohledem na úpravu krajinné typu krajiny (změna názvosloví na krajinu zvýšených přírodních hodnot). Koncepce ochrany přírodních hodnot a jejich požadavky jsou rozpracovány a zpřesněny v kapitole 5 územního plánu, dále pak v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Nadto jsou plochy chráněny příslušnými nástroji zákona o ochraně přírody a krajiny (ÚSES, VKP ze zákona atd.). Nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by závažně bránily ochraně zemědělského půdního fondu.*

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

- o *Územní plán posiluje obytnou funkci v území s nezbytnými plochami veřejných prostranství. Plochy pro bydlení jsou navrhovány v návaznosti na současně zastavěné území. Hospodářský rozvoj v obci bude posílen prostřednictvím plochy pro občanské vybavení – veřejná infrastruktura. Územní plán nenavrhuje rozvoj ploch výroby a skladování, ale pouze stabilizuje tyto plochy stávající (komplex velkopopovického pivovaru).*

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

- o *Sídlo Velké Popovice zůstává hlavním centrem v obci. Ostatní osady zůstávají samostatnými sídly pro trvalé rodinné bydlení bez občanského vybavení. Územní plán respektuje přirozený vývoj rozvoje území a povahu daných osad. Koridor, který protíná obec je vymezen nadřazenou dokumentací kraje pro železniční dopravu. Obec Velké Popovice je součástí rozvojové oblasti OB1 a specifických ploch SOB9, SOB10 a SOB11.*

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

- o *Řešení územního plánu respektuje charakter obce. Území je ovlivněno vlivem migrace, vzhledem k zázemí Metropolitní oblasti Prahy. Území by v současnosti nemělo být dále rozšiřováno o další zastavěné plochy. Zastavitelné plochy budou prověřeny o nastavení regulačního prvku pro snížení počtu bytových jednotek.*

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

- o *Územní plán nenavrhuje specifické plochy pro další rozvíjení pracovních příležitostí v území. Pracovní příležitosti se v obci obvyklým způsobem. Převážně jsou možnosti realizace doprovodných služeb v rodinných domech, kde by neměla přesáhnout hlavní využití v tomto objektu. Je přípustné v rámci ploch bydlení a smíšených obytných realizovat podnikání ve službách a nerušící výrobní činnosti.*

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

- o *Řešené území se nachází v blízkosti Metropolitní rozvojové oblasti Prahy OB1. Toto území je výrazně ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center jako jsou Říčany případně Mnichovic a dalších. V rámci území je vazba směřována zvláště na Prahu. Navržená koncepce územního plánu respektuje stávající sídelní strukturu obce a vytváří podmínky pro rozvoj odpovídající charakteru, kapacitě a podmínkám řešeného území.*

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu,

vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

- *Území je využíváno hospodárně a zastavitelné plochy jsou navrhovány v souladu s charakterem stávající zástavby. Veřejná zeleň je územním plánem stabilizována. Rozvoj je navrhován v souladu s potřebou zastavitelných ploch v řešeném území. Území by v současnosti nemělo být dále rozšiřováno o další zastavěné plochy a měla by se respektovat úroveň kapacity veřejné infrastruktury.*

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- *Zásadním rozvojovým záměrem, který je v obci zatím prověřován je železniční trať č. 220. Tato trať je v současnosti z nadřazené dokumentaci kraje prověřována koridorem D204. V oblasti se nenachází žádné zvláště chráněné území nebo území typu lokalit soustavy Natura 2000. V územním plánu jsou zařazeny VKP dle Zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Respektují se regionální plochy a koridory ÚSES. Zásahy do lesních pozemků nejsou územním plánem podporovány. K záboru lesního půdního fondu je odnímáno pár ploch v rámci centra sídla Velké Popovice.*

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

- *V území je navržena významná dopravní liniová bariéra koridoru konvekční železniční dopravy. Přesná specifikace bude známá po dokončení studie proveditelnosti. Další významné liniové bariéry nebyly územním plánem navrženy. Srůstání obcí je územním plánem předcházeno. Vzhledem k odlehlosti ostatních sídel v obci, je vyloučeno srůstání sídel v rámci správního území obce. Sbližování s obcí Petřikov je limitováno hranicí správního území a v tomto směru nelze ze strany Velkých Popovic očekávat zhoršení.*

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v

rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

- *Stávající plochy lesů, ploch přírodních, VKP ze zákona a ÚSES nejsou územním plánem dotčeny. Prostupnost krajiny je podpořena zákazem oplocování pozemků v nezastavitelném území. Územní plán tyto požadavky respektuje a přímo je požaduje.*

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

- *Územní plán respektuje stávající turistickou resp. cykloturistickou trasu přes své řešené území.*

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- *Územní plán respektuje současnou síť dopravních komunikací. Její negativní účinky na pohodlí bydlení nelze plně eliminovat. Další komunikace se v území nenavrhují. Územní plán respektuje koncepci veřejné dopravy, navrhuje plochu veřejného prostranství v novém centru obce (v rámci P08) a v centru Lojovic.*

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).

- *Územní plán prověřil podmínky pro zlepšování dostupnosti území s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Koncepce je v územním plánu vyhovující.*

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

- *Území nepatří mezi oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví. Na území se nenachází území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.*

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

- *Potenciální rizika a případné hrozící přírodní katastrofy v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) jsou nízká. V řešeném území se nevyskytuje záplavové území. Konkrétní způsob likvidace dešťových vod je předmětem následné dokumentace pro stavební povolení. Řešené území není bezprostředně ohrožováno přírodními katastrofami. V řešeném území se nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území. V podmínkách pro rozvíjení retenčních schopností se zachovávají všechny stávající vodní plochy a toky.*

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- *Na území obce se nenachází záplavové území.*

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

- *V rámci sídelní struktury je koordinovaně využívána veřejná infrastruktura v území. Obec je zapojena do systému veřejné dopravy. Železniční doprava teprve bude prověřována*

ve studii proveditelnosti. Uvažuje se o 4 variantách. Jednou z možnou variant je vedení trasy přes Velké Popovice s možným umístěním zastávky přímo v obci. Technická infrastruktura je současnou koncepcí doplňována.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

- *Území je řešeno v dlouhodobém horizontu, hlavně ve vztahu k dokumentaci vydané krajem. Posíleny jsou možnosti rozvoje veřejné infrastruktury. Územní plán respektuje požadavky dalších nároku na vývoj území.*

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat záměry nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat propustnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

- *V rámci sídelní struktury je koordinovaně využívána veřejná infrastruktura v území. Obec je zapojena do systému veřejné dopravy. Druh dopravy ale nadále bude záviset na individuální automobilové dopravě.*

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou infrastrukturu.

- *Koncepce technické infrastruktury v územním plánu je navržena s ohledem na budoucí potřeby a v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. V rámci změny územního plánu bude aktualizován současný stav.*

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění dostatečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

- *Využívání energie z obnovitelných zdrojů je umožněno v zastavěném a zastavitelném území. Z důvodu veřejného zájmu na ochranu zemědělského původního fondu jako základního přírodního bohatství naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňující zemědělskou výrobu, bude v nezastavitelných plochách prověřena možnost začlenění nebo vyloučení technické infrastruktury výroben energií z obnovitelných zdrojů. Prověření bude vycházet z platné stavební uzávěry pro tyto výroby. Do doby zpřesnění údajů o vymezování lokálních zón pro FVE a VTE v nadřazené dokumentaci*

bude tato úprava začleněna do následující změny územního plánu. Úprava je důležitá i z pohledu ochrany přírodního parku Velkopopovicko.

(31a) *Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezení ploch pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezení ploch pro přepravní síť.*

- *Posouzení vhodnosti plánovaného úložiště oxidu uhličitého se provádí na základě výsledků vyhledávání a průzkumu. Nejsou známy požadavky na ukládání oxidu uhličitého v obci Velké Popovice.*

Obec Velké Popovice spadá do následujících vymezených ploch rozvojových oblastí a rozvojových os:

do **rozvojové oblasti OB1** „Metropolitní rozvojová oblast Praha“.

Do **specifické oblasti SOB9**: specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

- *a) územní plán zachovává všechny stávající vodní plochy a toky. Retenční schopnosti území jsou zachovávány plochami smíšených přírodních ploch.*
- *b) Realizace opatření nebo staveb renaturizace jsou v gesci jednotlivých vlastníků pozemků. Územní plán je umožňuje ale nedokáže realizovat.*
- *c) Územní plán respektuje požadavek na vymezení ploch sídelní zeleně. Sídelní zeleň se může doplňovat na plochách veřejných prostranství. Územní plán respektuje*

požadavky na hospodaření se srážkovými vodami v území. Hospodaření se srážkovými vodami je na stavebních pozemcích řešeno akumulací s následným využitím, vsakováním nebo výparem.

- d) Územní plán vytváří podmínky pro minimalizaci větrné eroze, vodní eroze. Další opatření pro snížení dopadů eroze, je podporováno přírodní strukturou v území.
- e) Územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury jsou stanovené koncepcí pro veřejnou infrastrukturu – technickou infrastrukturu v kapitole 4.2 Územní plán respektuje stanovené požadavky.
- f) Územní plán je vhodné doplnit o závěry z Územní studie krajiny, která byla vypracována pro celý správní obvod obce s rozšířenou působností. Následující změna územního plánu tyto opatření zatím ve většině neaplikuje (většina doporučení je již dle možností územního plánu realizovatelná. Územní plán v tomto případě nepotřebuje úprav).

dále do **specifické oblasti SOB10**: která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
- f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

a **specifické oblasti SOB11**: která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
- b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
- c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,

- d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
- e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,
- f) minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy

- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

PÚR ČR vymezuje závazné koridory dopravní infrastruktury, tedy i železniční trasy, které jsou určeny k realizaci ve veřejném zájmu. Tyto koridory mají nadmístní význam, propojují území více krajů a vytvářejí podmínky pro rozvoj dopravní sítě v rámci České republiky. V územně plánovací dokumentaci pak nesmí být stanoveno nic, co by takový záměr znemožnilo nebo zásadně ztížilo, pokud to nevyplývá z objektivních limitů území. V rámci územního plánování je nutno zajistit vymezení ploch, koridorů a územních rezerv pro lokalizaci záměrů dopravní infrastruktury.

V rámci Velkých Popovic se jedná o vymezené schematické značení trasy celostátní konvenční železnice označené pod „ŽD“ (železniční doprava) s pořadovým číslem 23. Tato trasa je pak zpřesňována navazující územně plánovací dokumentací upřesněním ploch a koridorů pro umístění záměru.

ŽD23

Vymezení: Úsek Praha – Benešov/Bystřice u Benešova.

Důvody vymezení: Vytvoření záměru pro rychlou železniční dopravní cestu, posilující stávající část úseku IV. TŽK v úseku Praha–Benešov/Bystřice u Benešova v nové stopě.

Úkoly pro územní plánování: Na základě vybraných variant Ministerstvem dopravy vymezit koridor.

- o V rámci této zprávy o uplatňování územního plánu není do doby dostatečných podrobných podkladů vyhodnocena potřeba vymezení specifických ploch výroby energie z větrné energie a energie slunečního záření. Předpokládá se nejdříve upřesnění v ZÚR SK. Poté bude v souladu s nadřazenou dokumentací provedena patřičná úprava. Do doby upřesnění se bude postupovat k prověření těchto záměrů v mezích se stavební uzávěrou. V rámci celostátní trasy ŽD23 je postupováno v souladu celostátním nástrojem územního plánování a nadřazenou dokumentací kraje.

Soulad s územním rozvojovým plánem:

V době zpracování návrhu Zprávy o uplatňování byl vydán územní rozvojový plán. Územní rozvojový plán vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy. Dle § 319 odst. (5) stavebního zákona pro tento první územní rozvojový plán neplatí § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona a je tedy je nezávazný pro obsah navazující územně plánovací dokumentace a rozhodování v území a další změny v území.

Pro obec Velké Popovice nebyla vymezena žádná plocha z výše uvedených záměrů. Z koordinačního výkresu vyplývá, že se v území nachází chráněné ložiskové území < 50 ha a výhradní ložisko < 50 ha. Další požadavky nejsou z územního rozvojového plánu uplatněny. Do územního rozvojového plánu se zatím nepromítla trasa železničního koridoru (D204), která je v evidenci ZÚR SK.

Soulad s nadřazenou dokumentací vydanou krajem – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

V době zpracování územního plánu z roku 2020 byla závazná územně plánovací dokumentace – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) po aktualizaci č. 1 a č. 2. Po vydání byla dokumentace vydaná krajem několikrát aktualizovaná. Jedná se o 7, 6, 3, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 (vydány byly v tomto pořadí) aktualizaci Zásad územního rozvoje. Územní plán zatím nebyl plně aktualizován těmito změnami a zahrnul pouze 1. a 2. aktualizaci.

Podstatnou úpravou Zásad územního rozvoje, kterou územní plán s jeho změnami plně nepokrývá je 3. aktualizace Zásad územního rozvoje. Tato aktualizace posiluje ochranu složek životního prostředí. Požaduje například vytváření územních podmínek pro výsadbu zeleně, přednostně v silně urbanizovaných oblastech. Dále doplňuje prioritu územního plánování k nerozšiřování v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a omezení průchodnosti území nebo snížení prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů. V nezastavěném území je vhodné „doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinotvornou). Aktualizace reaguje také na Politiku územního rozvoje ČR k hospodaření s vodou v krajině. K tomu již PÚR ČR vymezila specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Na území kraje se vymezují krajinné typy („krajiny“). Krajínám se stanovují cílové kvality, případně specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajin.

Pro tyto oblasti se doplňují požadavky na podporu akumulace vody v krajině, zmírňování následků změn klimatu, podporování krajinných opatření proti suchu, vytváření podmínek pro specifické zemědělské funkce. Podstatnou úpravou v dokumentaci vydané krajem je vytváření územních podmínek včetně vymezení ploch pro vytváření zelených pásů v krajině

V rámci této aktualizace byl také zrušen koridor pro umístění stavby D075 – silnice II/107.

Kriticky důležitou součástí této aktualizace pro obec je upřesnění vymezení koridoru železniční dopravy pod označením D204 v úseku Strančice – Benešov – Bystřice u Benešova. Původní úsek Strančice – Bystřice u Benešova vymezený v základní verzi ZÚR SK, byl na základě žaloby obce Velké Popovice rozsudkem Krajského soudu v Praze zrušen. Třetí aktualizace tedy znova tento koridor začleňuje do ploch veřejně prospěšných staveb nadmístního významu.

Z původního návrhu vysokorychlostní tratě (VRT) se výhledově stala konvekční železniční trať. Dle posledních informací zástupců Správy železnic, státní organizace se uvažuje o čtyřech variantách vedení trati Praha – Bystřice. V současné době je v rámci trasování traťového úseku zpracována Územně-technická studie. Prověření bylo provedeno z hlediska technické proveditelnosti, dopadu na životní prostředí a územní průchodnosti. Následující varianty pak budou prověřovány ve Studii proveditelnosti (předpoklad schválení této studie je rok 2028). Na základě výběru finální varianty ze Studie proveditelnosti se předpokládá úprava či vypuštění současné trasy (pokud nebude vybrána současná varianta ze ZÚR SK) či zanesení nové trasy do ZÚR SK. Současné vedení trasy koridoru tak zůstává jako referenční trasa pro posouzení k dalším třem variantám trasy.

ZÚR SK pro obec stanovuje koridory železniční infrastruktury republikového významu se specifickými požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území takto:

koridor D204 – železniční trať Praha – Bystřice u Benešova:

- minimalizovat vlivy na přilehlou obytnou zástavbu okolních sídel (Světlce, Otice, Svojšovice, Kunice, Řehenice, Benešov, Bystřice, Mokrá Lhota, Poříčí nad Sázavou, Týnec nad Sázavou, Lojovice, Velké Popovice) včetně splnění hlukových limitů u veškeré chráněné zástavby v povrchových úsecích stavby, a to i v období výstavby,
- minimalizovat střety se zastavitelnými plochami v Benešově, Bystřici, Kunicích a Velkých Popovicích,
- minimalizovat dopady výstavby na kulturní dědictví a na historickou kulturní krajinu, přitom respektovat kulturně historické hodnoty v území a minimalizovat vliv na předměty ochrany NKP Zámek Konopiště,
- minimalizovat vlivy na režim a jakost povrchových a podzemních vod, zejména v tunelových úsecích stavby,
- minimalizovat zásah do lesních porostů na území obce Strančice (k.ú. Otice u Svojšovic),
- minimalizovat vlivy:
 - na předměty ochrany EVL Dolní Sázava,
 - na funkčnost dotčených segmentů ÚSES (NK61 Štěchovice – Chraňbožský les, RK1201 Gryblá – Tejček, RK1318 Šiberna – Lutov,
 - na přírodní a krajinné hodnoty přírodních parků Hornopožárský les a Velkopopovicko,
 - na vydatnost a jakost vodních zdrojů Velké Popovice–Habří jímací objekty I a IV, Velké Popovice–Krámský, Křivá Ves a Bystřice)

Další důležitou částí této aktualizace je vypuštění přeložky silnice II/107 (dříve v ZÚR SK jako koridor D075). Tento koridor již není nadále vymezen jako veřejně prospěšná stavba nadmístního významu. Důvodem vypuštění byl požadavek obce Velké Popovice. Tento požadavek byl ze strany obce projednán se zástupci Krajského úřadu, odboru dopravy s tím, že vypuštění záměru v ZÚR SK je oběma stranami potvrzeno.

- *Územní plán je z velké části v souladu s územně plánovací dokumentací kraje. Z poslední aktualizace ZÚR SK vyplývá pouze zpřesnění požadavků specifické oblasti SOB9 již uplatněných celorepublikovém nástroji PÚR ČR. Z tohoto důvodu jsou*

zpřesněné v dokumentaci kraje. Obecně je v pokynech ZÚR SK uvedeno prověření vytvoření zelených pásů v krajině. Vzhledem k povaze území Velkých Popovic, není potřeba tohoto prověření. Území není vysoce urbanizováno. Obec není zasažena zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití. Další plošné zpřesnění návrhovými plochami nebyly pro územní plán Velké Popovice zaznamenány. Územní plán je i nadále ve shodě s prioritami v oblasti priorit územního plánování zejména pak v oblasti soudržnosti společenství obyvatel a hospodářského rozvoje. Koridor D204 železniční trati Praha – Bystřice a koridor RK1201 a biocentrum RC1856 jsou nadále respektovány. Neaktuální koridor přeložky silnice II/107 je začleněn k prověření vypuštění z územního plánu.

d) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k návrhu zadání nového územního plánu, od kterého je zpracováno toto vyhodnocení, konstatoval, že územní plán není nutno posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí a vyloučil významný vliv na EVL nebo ptačí oblasti. Z tohoto důvodu nebyl v zadání uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozbor území.

Ve vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území nebyly zaznamenány závažné předpoklady k negativním dopadům na udržitelný rozvoj území. Všechny složky udržitelného rozvoje (životní prostředí, soudržnost společenství obyvatel nebo hospodářský rozvoj území) jsou v udržitelné míře. Ve sledovaném období nebyly zaznamenány žádné nové negativní dopady na udržitelný rozvoj území. V územně analytických podkladech pro správní území Velké Popovice byly všechny pilíře vyhodnoceny jako kladné. Z hlediska udržitelného rozvoje území ale není třeba provádět změny v koncepci územního plánu. Při vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny výrazné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Z provedeného vyhodnocení vyplynulo, že má obec v současné době dostatek zastavitelných ploch pro svůj rozvoj a není nezbytně nutné vymezit další zastavitelné plochy.

Předpokládaný dopad navrhovaného koridoru železniční trati v tuto chvíli nelze v této zprávě přesněji popsat. Není vybrána definitivní varianta vedení trati. Uvažuje se o čtyřech variantách, které budou prověřovány.

e) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Vzhledem k množství podaných podnětů o změnu územního plánu a doplňujících podnětů obce je přikročeno k pořízení Změny č. 1 územního plánu skrze nástroj Zprávy o uplatňování, která nebyla vydána od nabytí účinnosti nového územního plánu z roku 2020.

Před započatou prací na této zprávě bylo pořizovateli územního plánu doručeno množství žádostí o změnu územního plánu. Žádosti byly uplatněny za předešlého stavebního zákona. Pro tyto žádosti se vždy po splnění náležitostí stavebního zákona zpracovávalo stanovisko

pořizovatelem, které se pak předkládalo zpět obci k rozhodnutí zastupitelstva. Vzhledem k tomu, že o většině těchto žádostí nebylo rozhodnuto a vzhledem k tomu, že o těchto žádostech nelze rozhodnout podle nového stavebního zákona je přikročeno k těmto žádostem jako k podnětům pro změnu územního plánu. Tyto podněty jsou tak vyhodnoceny v této zprávě o uplatňování. Podněty, které neodporují stavebnímu zákonu, vyhodnocení v této zprávě a pokynům obce jsou zařazeny do zadání Změny č. 1 územního plánu v kapitole f). Některé podněty budou projednávány pozdější změnou územního plánu.

Dalšími skutečnostmi, které je potřebné prověřit ve změně územního plánu, jsou nároky nově vydaných aktualizací a změn Politiky územního rozvoje ČR respektive aktualizací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Zadání Změny č. 1 územního plánu Velké Popovice

Zadání změny územně plánovací dokumentace bylo zpracováno na základě této Zprávy o uplatňování dle § 107 stavebního zákona a podle § 9 odst. 2 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhlášky“). Zadání změny územního plánu zahrnuje prověření vybraných částí obce prostřednictvím prvků regulačního plánu.

a) vymezení řešeného území

Obec Velké Popovice (538981); katastrální území Lojovice (779318), Mokřany u Velkých Popovic (779326) a Velké Popovice (779342).

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Pro všechny následující body bude prověřena možnost úpravy územního plánu:

- Z1/1 Aktualizace zastavěného území
- Z1/2 Konverze stávající podoby územního plánu do jednotného standardu územních plánů (dle § 59 stavebního zákona a vyhlášky ke stavebnímu zákonu). Úprava rozlišení vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Úprava textové části včetně regulativů ploch s ohledem na změny vyvolané požadavky stavebního zákona.
- Z1/3 Regulace staveb drobných nebo jednoduchých staveb doplňujících stavby hlavní na pozemku (příloha č. 1 odst. 1 písm. a) číslo 1 až 4 a příloha č. 2 odst. 1 písm. q stavebního zákona.
- Z1/4 Regulace podmínek pro parkovací a vyhrazená stání (s ohledem na § 138, resp. přílohy č. 1 Vyhlášky č. 146/2024 Sb. Vyhlášky o požadavcích na výstavbu).
- Z1/5 Stanovení podmínek pro ochranu nezastavěného území a krajinného rázu, včetně omezení, příp. vyloučení dalších staveb podle § 122 stavebního zákona. Prověřit stanovení podmínek prostorového uspořádání u staveb ve volné krajině (zejm. zastřešených staveb a oplocení; např. max. zastavěné plochy, výšky apod.). Regulace zařízení výroben energií z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území.

- Z1/6 U ploch, u kterých bylo předkupní právo vymezeno podle stávajících právních předpisů, budou prověřeny k vypuštění nebo nahrazením vymezením veřejně prospěšnými stavbami nebo veřejně prospěšnými opatřeními.
- Z1/7 Změna plochy pozemku parc. č. st. 222/1 v k.ú. Velké Popovice na plochu vymezenou pro veřejnou občanskou vybavenost (mateřská škola). Změna plochy pozemků parc. č. 168/1, 168/16, 168/17 a st. 670 na plochu veřejné občanské vybavenosti.
- Z1/8 Snížení ochranného pásma lesa z 50 m od okraje lesa na 30 m a z toho vyplývající regulativy.
- Z1/9 Regulace bytových jednotek v objektech pro bydlení v zastavitelných plochách
- Z1/10 Zrušení dopravního koridoru pro umístění přeložky silnice II/107. Vypuštění plochy VPS VD1.
- Z1/11 Rozšíření funkčního využití plochy technické infrastruktury P15 i navazujícího pozemku (parc. č. 706/3 v k.ú. Velké Popovice) pro skládkování. Předpokládaná změna funkčního využití pozemku 706/3 bude jenom částečné. K ploše bude začleněna plocha ochranné zeleně.
- Z1/12 Úprava podmínek prostorového uspořádání ploch OV v obecním vlastnictví pro možnosti zvýšení zastavitelnosti a výšky objektů. Doplnění možnosti využití pro související bydlení. Vymezení plochy občanské vybavenosti pro pozemky ve vlastnictví obce u Kozlovky
- Z1/13 Možné zrušení územních rezerv R1, R2, R4 a R5.
- Z1/14 Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení na pozemcích parc. č. 512/38 a 512/40 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic na podkladě Rozsudku krajského soudu v Praze.
- Z1/15 Vymezení dopravní komunikace pro lokalitu P39 a navazující jižní části (pozemky parc. č. 290/1 a 293/1 k.ú. Velké Popovice). Na základě této komunikace může být stanovena etapizace rozvoje území (P39).
- Z1/16 Úprava vedení plochy ÚSES LK7 (plochy VU 1).
- Z1/17 V přehledu zastavitelných ploch bude upravena maximální kapacita využití upravena pro orientační přehled.
- Z1/18 Vymezení plochy pro veřejné sportovní využití s možností umístění drobných sportovních zařízení a zázemí (pozemek parc. č. 75 v k. ú. Lojovice).
- Z1/19 Vymezení plochy pro sportovní využití (např. pumptrack) na pozemku parc. č. 706/12 v k.ú. Velké Popovice.
- Z1/20 Snížení podmínky prostorového uspořádání k minimálním plochám pro novou i stávající výstavbu území v Lojovicích.
- Z1/21 Rozšíření využití plochy TI pro umístění základnové stanice, stožárů do výšky 30 m pro posílení přenosových signálů.

~~Z1/22 Úprava funkčního vymezení pozemku parc. č. 508/41 a 508/16 v k.ú. Velké Popovice pro zemědělské činnosti (umístění 3 objektů pro ustájení domácího zvířectva, úschova zemědělského nářadí a balíků sena) s možností pořádání informativních aktivit.
(bod byl po projednání zprávy o uplatňování zrušen)~~

Z1/23 Úprava zanesení vodní linie toku v oblasti pozemků parc. č. 71/1 v k.ú. Velké Popovice a v lokalitě Řepčického potoku (pozemky parc. č. 520/3, 520/4 a 521/1 v k.ú. Mokřany a navazujících).

~~Z1/24 Zrušení lokality pro umístění rozhledny (pozemek parc. č. 137/3 v k.ú. Velké Popovice).
(bod byl po projednání zprávy o uplatňování zrušen)~~

Z1/25 Stanovení nových lhůt pro plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Z1/26 Úprava prostorového vymezení současné zastavitelné plochy L02 pozemků parc. č. 289/5 a 292 v k.ú. Lojovice s vymezením ploch pro zahradu. Úprava vymezené plochy dopravní komunikace DS.

Z1/27 Úprava podmínky v ploše zahrad ZS (respektive po převodu ZZ) podmíněně přípustné využití pro realizaci staveb a zařízení drobné technické infrastruktury, které je nezbytné pro využití těchto ploch a stávajících staveb na těchto pozemcích.

Z1/28 Úprava části zastavitelných ploch P11, P26, P27 a L06.

Zpracování variant řešení změny územního plánu se nepožaduje.

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Popis účelu navrhované změny územního plánu je součástí této Zprávy o uplatňování; v tomto zadání změny se znovu nerozvádí. Hlavním požadavkem je úprava obsahu a struktury územního plánu v souladu s jednotným standardem stanoveným novým stavebním zákonem. Současně budou prověřeny kladně vyhodnocené podněty žadatelů o změnu územního plánu, podněty obce a vyhodnocené návrhy na jeho úpravu.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny územního plánu:

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), sděluje podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., že lze vyloučit významný vliv zprávy o uplatňování územního plánu vč. návrhu změny č. 1 územního plánu Velké Popovice, samostatně nebo ve spojení s jinými záměry a koncepcemi, na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu.

Nejbližší součástí soustavy Natura 2000 je EVL Dolní Sázava (kód CZ0213068, vzdálenost 1,8 km), jejímiž předměty ochrany jsou hořavka duhová (*Rhodeus sericeus amarus*) a velevrub tupý

(Unio crassus). Vzhledem k omezenému rozsahu skutečných změn v území a jejich projevů ve vztahu k předmětům ochrany nelze žádné ovlivnění této ani jiných částí soustavy Natura 2000 očekávat.

Stanovisko krajského úřadu, orgánu posuzování vlivů na životní prostředí k navrhovanému zadání změny územního plánu:

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu sděluje, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Velké Popovice na životní prostředí (tzv. SEA).

Odůvodnění: Předložená zpráva o uplatňování ÚP vč. zadání změny č. 1 ÚP Velké Popovice obsahuje podrobný výčet změn viz úvod. Jedná se o změny formálního charakteru vyplývající z požadavků nového stavebního zákona, např. konverze ÚP do jednotného standardu, úprava textové části ÚP, včetně regulativů ploch s ohledem na změny vyvolané požadavky zákona č. 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 157/2024 Sb. Dále zadání změny obsahuje jednotlivé úpravy regulativů, např. stanovení počtu bytových jednotek v RD, stanovení podmínek pro parkovací stání, prověření regulačních prvků s ohledem na stávající zástavbu. V rámci změny budou dále prověřeny možnosti úprav krajinné struktury vymezením zelených pásů v území s důrazem na zlepšení protierozních podmínek v území, rozčlenění velkých půdních bloků. Dále je předmětem změny stanovení podmínek pro ochranu nezastavěného území a krajinného rázu, včetně omezení, příp. vyloučení staveb podle § 122 stavebního zákona. V rámci zadání změny nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy, navrhované úpravy a regulace jsou z hlediska udržitelného rozvoje území spíše pozitivní, nepředstavují významná rizika pro dotčené území.

Svým charakterem a rozsahem nejsou navrhované změny natolik významné, aby mohly mít potenciál významného negativního vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví. Změnou územního plánu se významně nemění základní koncepce rozvoje obce. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

č.	Žadatel	č. j. OÚ Velké Popovice	č. ev. MěÚ v Říčanech	Katastrální území	Dotčené pozemky	Stručný popis obsahu navrhovaného podnětu	Stručný popis účelu navrhovaného podnětu	Stručné vyhodnocení pořizovatele	Výsledné vyhodnocení
1	Daniel Vlček	1856/21/S RVV	183789/ 2022	Velké Popovice	206/1	Změny funkčního využití pozemku parc. č. 206/1 v k.ú. Velké Popovice z plochy „NZo – Plochy zemědělské – orná půda“ na plochu „BI- bydlení v rodinných domech –příměstské“ za účelem bydlení.	Osobní důvody pro výstavbu rodinného domu	Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
2	Robert Svědík	01432/21/ SRP	192481/ 2022	Mokřany u Velkých Popovic	272	Změna funkčního využití pozemku parc.č. 272 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic z plochy „NZ – Plochy zemědělské – orná půda“ na plochu „BI- bydlení v rodinných domech – příměstské“ za účelem bydlení.	Přehodnocení stávající podoby územního plánu ve vztahu k pozemku p.č. 272 ve vlastnictví žadatele. Jak totiž žadatel zjistil, došlo v případě tohoto pozemku v územním plánu účinném od 15.12.2020 ke změně oproti původní podobě územního plánu účinného do 15.12.2020, kdy konkrétně došlo k odebrání části pozemku p.č. 272, jež se původně nacházela v zastavitelném území v ploše „BM – plochy bydlení v rodinných domech městského typu“ v rámci zastavitelné lokality – lokalita Z1/12 SU – Smlíšené plochy (viz příložený situační náčrtek) z tohoto území a v současné době, tedy podle stávajícího územního plánu, tak je celý pozemek p.č. 272 veden v území nezastavitelném v ploše OP – orná půda.	Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
3	Dana Čížková	02307/21 /SRVS	196532 /2022	Lojovice	657/1	Změna funkčního využití pozemku parc.č. 657/1 v k.ú. Lojovice z plochy „ZV – zeleň na veřejných prostranstvích“ na plochu „BV- bydlení v rodinných domech – venkovské“ za účelem bydlení.	Žádost o změnu v územním plánu je z důvodu, že by tento pozemek žadatelka ráda využila pro dceru s její rodinnou ke stavbě rodinného domu k trvalému bydlení.	Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
4	Andrea Lukášová	02593/21 /SRVS	196558 /2022	Mokřany u Velkých Popovic	512/38 a 512/40	Zařazení pozemků parc. č. 512/38 a 512/40 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic do plochy určené pro bydlení.	V předchozím územním plánu, který byl změněn novým územním plánem, byly naše pozemky evidovány jako zastavitelná plocha pro bydlení. V současném územním plánu jsou však pozemky evidovány jako NZo – Plochy zemědělské – orná půda, čímž mi, mimo značné znehodnocení pozemků, bylo jakožto vlastníku pozemku znemožněno zde realizovat již dlouho plánovanou výstavbu našeho rodinného bydlení, na kterou jsme již vynaložili nemalé jak finanční tak časové náklady. Sousední pozemky jsou evidovány jako BV – Bydlení – v rodinných domech – venkovské. Na našich pozemcích je již vybudována přístupová cesta, která byla povolena a zrealizována právě za účelem zřízení přístupu k budoucím rodinným domům. V novém územním plánu nebyla změna funkčního využití zrovna našich pozemků v podstatě nijak odůvodněna.	Řešeno na základě rozsudku č.j. 54 A 54/2021-58.	Zahrnuto do zadání č. 1 změny územního plánu; bod č. Z1/14.

5	Ing. Martin Novák a Ing. Marcela Nováková	02474/22 /SRVS	200323 /2022	Lojovice	289/5 a 295	Změna funkčního využití části pozemků parc.č. 292 a 289/5 v k.ú. Lojovice z plochy „NZo – Plochy zemědělské – orná půda“ na plochu „BV- bydlení v rodinných domech – venkovské“ za účelem bydlení.	Plocha L02 umožňuje výstavbu 6 RD. Jako vlastníci 2 pozemků určených částečně k výstavbě RD (tedy s možností výstavby 2 RD), požadujeme pouze sjednocení linie zástavby s okolními pozemky (nikoliv navýšení o další výstavbu) a změnu podmínek využití plochy – doplnění o podmínku – „Část lokality, rozkládající se ve vzdálenosti 30 metrů a méně od okraje lesa, je nezastavitelná nadzemními objekty a bude využívána pouze jako zahrada; oplocení, opěrné zdi a terénní úpravy jsou přípustné. Případně změnu částí pozemků v současné době vedeny jako plochy NZo – plochy zemědělské – orné půdy, na plochu ZS – zeleň soukromá a vyhrazená s těmito doplňujícími podmínkami pro lokalitu L02 – „ Část lokality, rozkládající se ve vzdálenosti 30 metrů a méně od okraje lesa, je nezastavitelná nadzemními objekty a bude využívána pouze jako zahrada; oplocení, opěrné zdi a terénní úpravy jsou přípustné.“	Dle připomínky je tato záležitost řešena u podnětu č. 12 uvedeného níže.	Řešeno na základě podnětu č. 12 viz níže.
6	Anna Pernová a Kateřina Pernová	02463/21 /SRVS	235552 /2022	Velké Popovice	643/7 a 845/5	Změna funkčního využití pozemku parc.č. 643/7 v k.ú. Velké Popovice „NSp plochy smíšeného nezastavěného území – přírodní – krajinná zeleň“ na plochu „BV- bydlení v rodinných domech – venkovské“ za účelem sloučení a sjednocení pozemků pod společné oplocení a změnou typu druhu využití pozemku v katastru nemovitostí z ostatní plochy na zahradu.	Důvodem pro pořízení změny územního plánu je fakt, že pozemky by tvořily funkční celek, geometricky jednotící tvar (nyní jsou to 2 trojúhelníky). Oplocení by mohlo být realizováno kolem celého celku, jehož součástí je RD. Po zahrnutí pozemku do kategorie BV by došlo k podání žádosti o sloučení parcel 643/7 a 845/5 s druhem pozemku a využitím jako zahrada.	Předmětný pozemek parc. č. 643/7 se dle platného ÚP nachází v nezastavěném území v ploše „NSp plochy smíšeného nezastavěného území – přírodní – krajinná zeleň“. Pozemek z části protíná vymezená plocha funkčního lokálního územního systému ekologické stability (ÚSES) LK8. Vymezený lokální ÚSES je neopominutelný limit využití území dle §2 stavebního zákona. Rozšiřování zástavby či oplocování do lokality, která zabezpečuje ochranu přírodních hodnot není žádoucí. Změnu územního plánu pořizovatel nedoporučuje.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
7	Pavla Zvonařová	01836/22 /SRVS	235565 /2022	Velké Popovice	464/1	Změna funkčního využití pozemku parc.č. 464/1 v k.ú. Velké Popovice „NSx plochy smíšeného nezastavěného území – přírodní – městské“ na plochu „SV- plochy smíšené obytné – venkovské“ za účelem následné stavby samostatné garáže na pozemku.	Dosavadní využití plochy je pro uskladnění stavebního materiálu a odstavení osobního automobilu. Předpokládána stavba garáže se zamýšlí o rozměrech 5,5 m x 6,5 m včetně opěrné zdi.	Rozšíření plochy SV – plochy smíšené obytné – venkovské za účelem přístavby garáže je možné ve změně územního plánu prověřit. Tento záměr lze prověřit ve změně územního plánu. Jedná o úpravy v zastavěném území a dle předchozího územního plánu se plocha nacházela v ploše "SC – centrální plocha obce". Pro účely prověření je vhodné dodat detailnější dokumentaci projektu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu. Prověření této žádosti se předpokládá v jiné změně územního plánu.
8	Um architects s.r.o.	03546/22 /SRVS	363465 /2022	Velké Popovice	52 a 74/3	Změna funkčního využití pozemku parc.č. 52 a 74/3 v k.ú. Velké Popovice z plochy na plochu „NSx – Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – krajinné parky“ na plochu „ZV – zeleň na veřejných prostranstvích“ za účelem výstavby jednoho objektu vybavenosti do max. zastavěné plochy 160 m2.	Důvodem žádosti o změnu je zvelebení břehu i okolí Klášterního rybníka. V ploše má dojít k revitalizaci místa s novým mobiliářem. V ploše má dojít k takovým změnám, aby zde v ploše vzniklo místo pro relaxaci obyvatel. Je zde navržena možnost umístění cyklopointu, veřejného grilu, terasy, lávky, altánu, kavárny, bistro, místo pro sezení seniorů i občerstvení či osvětu.	Předmětný pozemek parc. č. 52 a 74/3 se dle platného ÚP nachází v zastavěném území v ploše „NSx – Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – krajinné parky“. Hlavní funkce v této ploše je převažující podíl plochy zeleně bez rozlišení. V ploše je možný městský mobiliář, drobné rekreační a herní prvky bez staveb, dále jsou pak možné trasy veřejné technické infrastruktury, nevyvolávající zásadní úbytek zeleně. Dle pokynu obce nezařazeno do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
9	Jiří Dvořák	03648/22 /SRVS	363510 /2022	Lojovice	70/2	Změna regulativu, který stanovuje minimální výměru pozemku tak, aby bylo možné pozemek parc. č. 70/2 v k.ú. Lojovice v ploše „BV- bydlení v rodinných domech – venkovské“ rozdělit na dva stavební pozemky.	V ploše „BV- bydlení v rodinných domech – venkovské“ je dána výměra pozemku minimálně 1000 m2, v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla 1000 m2. Vhodným řešením by bylo změnit regulativ pro k.ú. Lojovice tak, aby požadavek na minimální výměru pozemku byl snížen na 600 m2. Zastavěné území v k.ú. Lojovice by tak bylo více jednotné a u	Pořizovatel souhlasí, aby o navrhované změně bylo jednáno. Prověřováno bude využití stabilizovaného území (případně jenom v k.ú. Lojovice).	Zahrnuto do zadání č. 1 změny územního plánu; bod č. Z1/20.

							větších pozemků by tak došlo k hospodárnějšímu využití nevyužitých částí parcel v zastavěném území. Navržené řešení nevynakládá zbytečné prostředky z veřejného rozpočtu na vybudování příjezdové komunikace, jelikož je lokalita i k.ú. Lojovice dostatečně obsloužena stávajícími komunikacemi. V současné době se u pozemků rozdělených před nabytím účinnosti tohoto územního plánu toleruje výměra pod plošným minimem. Snížení minimální velikosti parcel v zastavěném území lze i mimo území Lojovic. Ve změně územního plánu lze mimo jiné i prověřit možnosti snížení minimální velikosti pozemků v zastavěném území i v dalších částech obce. V konkrétních částech obce lze specifičtěji nastavit regulativy minimální výměry s ohledem na dané územní podmínky.		
10	Forestlaan, s.r.o. v zastoupení Dr. Peter Appelt MCR	03546/22 /SRVS	363573 /2022	Lojovice	st. 1, 1/2, 3/2, 3/3, 3/4, 70/1, 70/3, 72/1, 72/2, 864, 860	Změna prostorových podmínek v lokalitě L 04 a L 05 podmíněné územní studií Lojovice – centrum v katastrálním území Lojovice za účelem zlepšení provozu stávajícího areálu Zámku Lojovice, vybudování domova pro seniory a veřejného prostranství v centru Lojovic.	Žadatel změny územního plánu požaduje úpravu přestavbové hranice L04, změnu funkčních ploch a souvisejících regulativů v plochách podmíněné územní studií US 04. Konkrétnější návrhy předkládaného záměru vyžadují změnu dopravního řešení. V území dojde ke zrušení komunikace přetínající zámecký dvůr. Požadavkem je rozšíření plochy L04 o jižní část před hospodářskou budovou pro možnost realizace předpokládaného záměru jízdrny. Tato plocha společně budovou zámku může představovat funkční plochu se samostatným označením (např. SV2). Návrhem je úprava regulativů funkční plochy ke zvětšení zastavitelné plochy o 10 %, zvětšení zastavěné plochy jednoho objektu na 2000 m2 (pro zamýšlenou jízdrnu), změnu maximální výšky objektu o 4 m, zmenšení plochy zeleně o 15 %. Dalším požadavkem je úprava regulativů v lokalitě L05 pro výstavbu domů pro seniory. Stávající parametry funkční plochy SV nevyhovují navrhovanému komplexu budov. Požadavkem je úprava maximální zastavěnosti funkční plochy ze 30 % na 40 %, velikosti zastavěné plochy pro jeden objekt na 350 m2 včetně možnosti jejich propojování a výškou objektů z 12 na 14 m, minimálních ploch zeleně z 50 % na 35 %.	Pořizovatel souhlasí, návrh může být prověřen ve změně územního plánu. Podkladem pro stanovisko byl návrh rozpracované studie pro předmětnou lokalitu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu. Prověření této žádosti se předpokládá v jiné změně územního plánu.
11	Patrik Novotný	04723/21 /SRP	366692 /2022	Velké Popovice	596/3	Změna funkčního využití pozemku parc.č. 596/3 v k.ú. Velké Popovice z plochy „NZ – Plochy zemědělské – orná půda“ na plochu umožňující výstavbu rodinného domu.	Důvodem je žádost o převedení pozemku na stavební pozemek za účelem stavby RD.	Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
12	Ing. Martin Novák a Ing. Marcela Nováková	00808/23 /SRVS	36556/2023	Lojovice	289/5 a 292	Návrh spočívá v požadavku na sjednocení rozsahu plochy určené k výstavbě s okolními pozemky a možnost využití části pozemků pro soukromé účely a možnost oplocení pozemků. Předmětné pozemky jsou parc. č. 289/5 a 292. Záměrem je nenavyšování intenzity zastavění na daných pozemcích. Požadavkem je pro části pozemků zasahující do plochy NZo – plochy zemědělské – orná půda doplnění podmínek pro umístění oplocení, opěrné zdi nebo terénních úprav. Část lokality, rozkládající se ve vzdálenosti 30 metrů a méně od okraje lesa, by byla nezastavitelná nadzemními objekty a byla by využívána jako zahrada.	Plocha L02 umožňuje výstavbu 6 RD. Jako vlastníci 2 pozemků určených částečně k výstavbě RD (tedy s možností výstavby 2 RD), požadujeme pouze sjednocení linie zástavby s okolními pozemky (nikoliv navýšení o další výstavbu) a změnu podmínek využití plochy – doplnění o podmínku – „Část lokality, rozkládající se ve vzdálenosti 30 metrů a méně od okraje lesa, je nezastavitelná nadzemními objekty a bude využívána pouze jako zahrada; oplocení, opěrné zdi a terénní úpravy jsou přípustné.“ Případně změnu části pozemků v současné době vedeny jako plochy NZo – plochy zemědělské – orné půdy, na plochu ZS – zeleň soukromá a vyhrazená	Předmětné pozemky parc. č. 289/5 a 292 v k.ú. Lojovice se dle platného ÚP Velké Popovice nachází částečně v nezastavěném území v ploše „NZo – plochy zemědělské – orná půda“ a „BV- bydlení v rodinných domech – venkovské“ lokalita L 02. Předmětný návrh nenavrhuje nové zastavitelné plochy, které je nutné v souladu s ustanovením § 108 odst. (4) prokazovat. Ve změně územního plánu lze prověřit úpravu lokality a „převymezení“ současné zastavitelné plochy. Zastavitelná plocha se nebude změnou navýšovat. Související plochy vlastníka můžou být zahrnuty do ploch zahrad „ZS“. Vymezená dopravní komunikace, která neodpovídá	Zahrnuto do zadání č. 1 změny územního plánu; bod. č. Z1/26.

							s těmito doplňujícími podmínkami pro lokalitu L02 - „Část lokality, rozkládající se ve vzdálenosti 30 metrů a méně od okraje lesa, je nezastavitelná nadzemními objekty a bude využívána pouze jako zahrada; oplocení, opěrné zdi a terénní úpravy jsou přípustné.“	zamýšlenému záměru rozšíření komunikace (tj. krátké západní odbočení nesloužící veřejnému zájmu) může být vypuštěna.	
13	Vantage Towers s.r.o. v zastoupení Etewa s.r.o.	00808/23/SRVS	36577/2023	Velké Popovice	706/11	Požadavek možnosti úpravy regulačních prvků ve vymezené ploše TI – plochy technické infrastruktury v lokalitě P 15. Žadatel požaduje na základě stížnosti občanů na slabý přenosový signál umístění a výstavbu nové základnové stanice mobilních telefonů o výšce věže 25m.	Předmětný pozemek parc. č. 706/11 se dle platného ÚP Velké Popovice nachází v nezastavěném území v ploše „TI – plochy technické infrastruktury“ lokalita P 15. V současnosti je v územním plánu pro předmětnou lokalitu omezena výška pro stavby na hodnotu 6 metrů. Pro pokrytí větší části obce Brtnice a jeho okolí je dle žadatele nutné upravení regulativu pro výšku objektu stožáru na 25 metrů.	Pořizovatel souhlasí, aby o navrhované změně v regulativech pro úpravu výškové regulace pro stožáry v ploše technické infrastruktury bylo jednáno.	Zahrnuto do zadání č. 1 změny územního plánu vč. dodatku na zvýšení výšky na 30 m. Bod. č. Z1/21.
14	Romana Hanschitz	01504/23/SRVS	83930/2023	Velké Popovice	564/2	Změna funkčního využití lesního pozemku na stavební parc. č. 564/2 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic.	Žadatelka by se chtěla vrátit po 30 letech do České republiky a postavit si zde dům.	Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu. Nadto je pozemek začleněn do pozemků určených k plnění funkce lesa.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
15	Robert Brühl		115262/2023	Mokřany u Velkých Popovic	520/3 a st. 196	Změny funkčních využití pozemků parc. č. 520/3 a st. 196 v k.ú. Mokřany z plochy „ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená“ na plochu umožňující výstavbu objektu pro rekreaci.	Požadovaným záměrem ke změně územního plánu je změna využití ploch Předmětu návrhu, neboť nemohu souhlasit se stávajícím způsobem využití pozemku v ploše „Zs“ – zeleň soukromá a vyhrazená. Za účelem možnosti dosažení obecně prospěšného souladu veřejných i soukromých zájmů na rozvoji Předmětu návrhu, navrhuji změnu vymezení plochy na plochu s využitím „rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci („RI“) a to minimálně v části předmětného pozemku, na kterém se nachází st. č. 196 (jiná stavba). Pokud budou shledány důvody pro řešení pozemku pouze jako celku, tj. pro vymezení jedné funkční plochy v jeho celém plošném rozsahu, navrhuji její zařazení do využití „RI“ – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci nebo „BV“ – bydlení – v rodinných domech – venkovské.	Předmětné pozemky parc. č. 520/3 a st. 196 se dle platného územního plánu Velké Popovice nachází v nezastavěném území v ploše „ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená“. Na pozemku je dle územně analytických podkladů evidován Řepčický potok jako jev A047 – vodní útvar povrchově tekoucí. Po analýze území je v předmětné lokalitě v územně analytických podkladech Řičan nepřesně zaznamenána skutečná trasa vodní toku. Pozemek navazuje na nezastavěné území tvořené plochami přírodní krajinné zeleně (NSp) a zemědělskou plochou loukou a pastvinou (NZt). Prodlužuje pás zeleně vedoucí podél Řepčického toku. Změnu zakreslení trasy vodního toku může prověřit změna územního plánu. Může být také prověřeno doplnění přípustného využití pro realizaci staveb a zařízení drobné technické infrastruktury, které je nezbytné pro využití ploch zahrad.	Částečně zahrnuto do zadání č. 1 změny územního plánu v rámci bodů Z1/23 a Z1/27.
16	Ilona Gabrielová	02156/23/SRVS	133014/2023	Velké Popovice	144/1	Změna funkčního využití pozemků parc. č. 144/1 v k.ú. Velké Popovice z plochy „NZo – plochy zemědělské – orná půda“ na plochu umožňující výstavbu objektu pro rekreaci.	Pozemek dle BPEJ 52941 pro pěstování nevhodný (kamenitý) – vhodný pouze k rekreaci nebo k budoucí zástavbě.	Pozemek nenavazuje na žádné zastavěné území a je odloučený od sídla bez dopravní a technické infrastruktury. Předmětný pozemek se nachází ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesa. Z důvodu naplnění priorit územního plánování, zejména na ochranu nezastavěného území a nevytváření nových enkláv zástavby je tento záměr nedoručen. Cílem územního plánování (§ 38) je chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Vyčlenění osamostatněné enklávy pro stavby pro rekreaci není žádoucí.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu. Prověření této žádosti se předpokládá v jiné změně územního plánu.
17	Martin Hörner	02152/23/SRVS	133083/2023	Velké Popovice	144/2	Změna funkčního využití pozemků parc. č. 144/2 v k.ú. Velké Popovice z plochy „NZo – plochy zemědělské – orná půda“ na plochu umožňující výstavbu objektu pro rekreaci.	Pozemek dle BPEJ 52941 pro pěstování čehokoliv absolutně nevhodný. Vhodný pouze k rekreaci, popř. k zástavbě!	Pozemek nenavazuje na žádné zastavěné území a je odloučený od sídla bez dopravní a technické infrastruktury. Předmětný pozemek se nachází ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesa. Z důvodu naplnění priorit územního plánování, zejména na ochranu nezastavěného území a nevytváření nových enkláv zástavby je tento záměr nedoručen. Cílem územního plánování (§ 38) je chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.

								Vyčlenění osamostatněné enklávy pro stavby pro rekreaci není žádoucí.	
18	Mgr. Václav Bohuslávka a Mgr. Hana Bohuslávková	02650/23 /SRVS	185802 /2023	Velké Popovice	641/6 a 641/17	Změna funkčního využití pozemku parc. č. 641/17 ev. pozemku parc. č. 641/6 v k.ú. Velké Popovice z plochy „NSp – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – krajinná zeleň“ na plochu umožňující výstavbu objektu pro bydlení.	Při pořízování pozemku byla v té době úřadujícím starostou Mgr. Hotovým přislíbena možnost výstavby až 3 rodinných domů. Odpovídá tomu i zřízení příjezdové komunikace. Při posledním projednávání územního plánu bylo pověřenými architekty navrženo oba pozemky změnit jako stavební bez požadavku vlastníků, ale při projednávání obecním úřadem bylo toto zamítnuto z důvodu zabránění průchodu zvěře přes pozemek. Podle současného územního plánu nelze tedy na pozemcích stavět vůbec.	Pořízovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
19	Ing. Jaromír Sládek	02675/23 /SRVS	185810/2023	Lojovice	201/1	Změna funkčního využití pozemků parc. č. 201/1 v k.ú. Lojovice z plochy „NZo – plochy zemědělské – orná půda“ na plochu umožňující výstavbu objektu pro rekreaci.	Důvodem žádosti je to, že by žadatel dospělým dětem a jejich rodinám poskytl pozemky k tomu, aby si v Lojovicích vybudovali rekreační objekty.	Územní plán v současné době nepodporuje velký rozvoj nového rekreačního bydlení v lokalitách rekreačních chat. V dané oblasti byla zastavitelná plocha pro L 03 zmenšena na polovinu z původní koncepce územního plánu. Není žádoucí tuto oblast znova rozšiřovat na původní hodnoty. K pozemku nevede v současnosti žádná zpevněná dopravní komunikace. Vede sem pouze vyježděná plocha, která neumožňuje dostatečný přístup požární techniky chránící životy, zdraví obyvatel, zvířat a ochranu majetku před požáry. Tento návrh není pořízovatelem doporučen.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
20	Zdeněk Melišek	02728/23 /SRVS	185817/2023	Velké Popovice	204/10	Změna funkčního využití části pozemku parc. č. 204/10 v k.ú. Velké Popovice z plochy „NZo – plochy zemědělské – orná půda“ na plochu umožňující výstavbu objektu pro bydlení na plochách „Bl – bydlení – v rodinných domech – příměstské“. Záměrem je rozšíření stávající zastavitelné rozvojové lokality P32 zbývající částí tohoto pozemku.	Sjednotit celý pozemek do Bl.	Pořízovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
21	Martin Melišek	02716/23 /SRVS	185825 /2023	Velké Popovice	204/10	Změna funkčního využití části pozemku parc. č. 204/10 v k.ú. Velké Popovice z plochy „NZo – plochy zemědělské – orná půda“ na plochu umožňující výstavbu objektu pro bydlení na plochách „Bl – bydlení – v rodinných domech – příměstské“.	Záměrem je rozšíření stávající zastavitelné rozvojové lokality P32 zbývající částí tohoto pozemku.	Pořízovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
22	Martina Kubištová	02729/23 /SRVS	185840 /2023	Velké Popovice	204/10	Změna funkčního využití části pozemku parc. č. 204/10 v k.ú. Velké Popovice z plochy „NZo – plochy zemědělské – orná půda“ na plochu umožňující výstavbu objektu pro bydlení na plochách „Bl – bydlení – v rodinných domech – příměstské“.	Záměrem je rozšíření stávající zastavitelné rozvojové lokality P32 zbývající částí tohoto pozemku.	Pořízovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
23	Magda Bartošová	03199/23 /SRVS	185845 /2023	Lojovice	649/1, 649/2 a st. 76	Úprava vymezené plochy „ZS – zeleň soukromá a vyhrazená“ na plochu „BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské“ a v to části nebo v plném rozsahu na pozemcích parc. č. 651/1 a 649/1 k.ú. Lojovice, které se nacházejí pod společným oplocením ke stavbě hlavní st. 76.	Důvodem je využití pozemku pro stavbu či stavby dalších doplňkových staveb pro bydlení, jejichž zastavěná plocha bude větší než 25 m2. Na pozemku parc. č. 651/1 je navíc vymezena plocha DS dopravní infrastruktury – silniční, která zasahuje do ploch žadatele. V předchozím platném územním plánu byla předmětná plocha pozemku parc. č. 649/1 zařazena do plochy „plochy venkovského bydlení v rodinných domech“. U tohoto pozemku by se fakticky jednalo o navrácení funkčního využití pozemku na základě konzistentnosti vývoje územního plánování.	Pořízovatel souhlasí, aby o návrhu aktualizace daného území bylo jednáno. V rámci změny územního plánu může být prověřeno vymezení funkční plochy v souladu se skutečným stavem v území. Předpokládá se vymezení stabilizované plochy BV. V rámci aktualizace nemůže být plocha rozšířena nad rámec stávajících ploch (bez vymezení zastavitelné plochy).	Zahrnuto do zadání č. 1 změny územního plánu v rámci bodu Z1/20.

24	VP 375 s.r.o. zastoupena DECO group s.r.o.	03156/23 /SRVS	185853 /2023	Velké Popovice	508/23	Úpravy prostorových podmínek regulačního prvku pro stávající oplocení na pozemku parc. č. 508/23 v k.ú. Velké Popovice.	Stávající platný územní plán obce Velké Popovice definuje parc. č. 489/5 jako plochu s rozdílným způsobem využití „NSx – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – krajinné parky“. Pro tuto plochu jsou v textové části uvedeny možnosti oplocování takto: „ne, pouze ohradníky a bradla“. Stávající územní plán nezohledňuje stav zástavby před rokem 2002, kdy se již na předmětné parcele č. 508/23 oplocení nacházelo a které se během následujících let dostalo do havarijního stavu. Na okolních parcelách v ploše NSx se taktéž vyskytují oplocení, která byla realizována před nabytím platnosti stávajícího územního plánu. Jedná se tedy o „stávající stavbu“, která je v textové části územního plánu definována takto: Stávající stavba – resp. stávající stav: stav ke dni nabytí účinnosti územního plánu.	Pozemek se nachází v ploše změn v krajině K07. Na pozemku se nachází plochy vodní a vodohospodářské, které jsou bez možnosti oplocení. Minimálně 6 metrů od hrany břehové čáry vodoteče či vodní plochy nemá být umístováno oplocení. Pozemek se nachází v údolní nivě daného potoka. Po konzultaci s dotčeným orgánem životního prostředí bylo zjištěno, že dané žádosti o možnost oplocení nebo změně funkčního využití nebude dovoleno.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
25	Miroslava Kabeláčová	03959/23 /SRVS	256134 /2023	Lojovice	295/31	Změna funkčního využití pozemku parc. č. 295/31 v k.ú. Lojovice z plochy „NZo – plochy zemědělské – orná půda“ na plochu dopravní komunikace (DS – dopravní infrastruktura – silniční).	Předmětný pozemek parc. č. 295/31 po převedení na plochy dopravní má podle žádosti žadatele sloužit jako přístupová komunikace k pozemkům parc. č. 295/36, 295/37 a 295/38 k předpokládané zástavbě rodinnými domy.	Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění u žádosti č. ev. 256134/2023 nedoporučil k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
26	Miroslava Kabeláčová	03958/23 /SRVS	256168 /2023	Lojovice	295/36	Změna funkčního využití pozemku parc. č. 295/36 v k.ú. Lojovice z plochy „NZo – plochy zemědělské – orná půda“ na plochu umožňující stavbu objektu pro bydlení.	Předmětný pozemek parc. č. 295/36 podle žadatele na současnou zástavbu v obci. Uvedená lokalita je již rozdělena geometrickým plánem a je k ní zajištěn přístup po předpokládané budoucí komunikaci na pozemku parc. č. 295/31, která je v současnosti v územním plánu taktéž vymezena jako plocha „NZo – plochy zemědělské – orná půda“.	Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
27	Zdeňka Váchová	03956/23 /SRVS	256770 /2023	Lojovice	295/37	Změny funkčního využití pozemku parc. č. 295/37 v k.ú. Lojovice z plochy „NZo – plochy zemědělské – orná půda“ na plochu umožňující stavbu objektu pro bydlení.	Předmětný pozemek parc. č. 295/37 podle žadatele na současnou zástavbu v obci. Uvedená lokalita je již rozdělena geometrickým plánem a je k ní zajištěn přístup po předpokládané budoucí komunikaci na pozemku parc. č. 295/31, která je v současnosti v územním plánu taktéž vymezena jako plocha „NZo – plochy zemědělské – orná půda“.	Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
28	Jiřina Platilová	03957/23 /SRVS	257008 /2023	Lojovice	295/38 a 295/31	Změna funkčního využití pozemku parc. č. 295/38 v k.ú. Lojovice z plochy „NZo – plochy zemědělské – orná půda“ na plochu umožňující stavbu objektu pro bydlení.	Předmětný pozemek parc. č. 295/38 podle žadatele na současnou zástavbu v obci. Uvedená lokalita je již rozdělena geometrickým plánem a je k ní zajištěn přístup po předpokládané budoucí komunikaci na pozemku parc. č. 295/31, která je v současnosti v územním plánu taktéž vymezena jako plocha „NZo – plochy zemědělské – orná půda“.	Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
29	Ing. Alexandr Kalvoda v zastoupení Ing. Richardem Houškou	04052/23 /SRVS	272939 /2023	Velké Popovice	532/1 a 532/3	Změna funkčního využití pozemku parc. č. 532/3 a 532/1 v k.ú. Velké Popovice z plochy NSx – plochy smíšené nezastavěného území – přírodního – městské na plochu umožňující stavbu objektů pro bydlení.	Důvody žadatele pro pořízení změny územního plánu: „V době, kdy jsme předmětné pozemky kupovali (psal se rok 1991) jsme netušili, že jimi prochází vodovodní přívaděč do Pivovaru Velké Popovice. O tom, že se na zakoupených pozemcích předmětný vodovodní řad nachází jsme se dozvěděli až ve chvíli, když jsme předložili návrh změny dělení pozemků na obecní úřad. Pivovar nechal vodovod zaměřit a jeho orientační poloha je patrná z přílohy 5 (pozn. pořizovatele: doloženo k žádosti). Na základě skutečné polohy vodovodu jsme navrhli novou změnu dělení předmětných pozemků tak, aby se vodovod nacházel v budoucí komunikaci. Po zapsání nového dělení do katastru nemovitostí jsme požádali obec Velké Popovice o změnu územního	Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.

							plánu vyplývající z nového dělení. Změna ÚP trvala mnoho let. Koncem minulého roku nám sdělil Pivovar Velké Popovice (Plzeňský Prazdroj a.s.), že postavil nový vodovodní přivaděč a že ten původní (ten co prochází přes naše pozemky) je ruší. Na základě tohoto sdělení jsme společně zrušili i věcné břemeno k němu. Jelikož stávající dělení pozemků zrušením vodovodu zcela pozbývá smysluplnosti, navrhujeme nové smysluplnější dělení, které vychází z logičtější zastavitelnosti předmětné lokality."		
30	Petr Janovský v zastoupení HillPro s.r.o.	00013/24 /SRVS	63983/ 2024	Velké Popovice	213/5, 213/6, 213/7, 213/8, 213/9, 213/10, 213/11, 213/12, 213/13 a 213/14	Změna funkčního využití pozemků parc. č. 213/5, 213/6, 213/7, 213/8, 213/9, 213/10, 213/11, 213/12, 213/13, 213/14 vše v k.ú. Velké Popovice převážně z plochy NZo – plochy zemědělské – orná půda na funkční plochy umožňující stavby objektů pro bydlení.	Důvodem žadatele je začlenění výše uvedených pozemků do územního plánu jako území Bydlení v rodinných domech – příměstské. Touto úpravou dojde k logickému dotvoření předmětného území, kdy nově vzniklé objekty plynule naváží na již schválený záměr v ploše P 35. Dojde tak ke kultivaci a plnohodnotného využití území dotčeného touto změnou, která svými architektonickými parametry zcela zapadne do krajinného rázu tohoto území.	Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
31	JUDr. Šárka Hubičková	00338/24 /SRVS	63987/ 2024	Velké Popovice	200/3	Změny funkčního využití pozemku parc. č. 200/3v k.ú. Velké Popovice z funkční plochy NZt – plochy zemědělské – louky a pastviny na plochu umožňující stavby dvou objektů pro trvalé bydlení.	Důvodem žadatele je zařazení pozemku do zastavovací části obce tak aby žadatelka mohla na uvedeném pozemku postavit dva rodinné domy.	Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
32	Ing. Jan Šrail	01197/24/ SRVS	99418/ 2024	Lojovice	453/3	Změna funkčního využití pozemku parc. č. 453/3 v k. ú. Lojovice ze stávajícího využití ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená na funkční plochu VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba. Obdobně i pro pozemek parc. č. 852/2 v k. ú. Lojovice v územním plánu vymezenou jako plochu dopravní infrastruktury – silniční.	Důvodem pro tyto změny jsou dle žadatele stávající hospodaření a údržba, pro kterou je potřeba uskladnění krmiv a materiálu, s příslušnou potřebou parkovacích stání pro zemědělské stroje. Stávající funkční plochy tyto možnosti neumožňují.	Dle revize plochy s rozdílným způsobem využití bude na základě vyhlášky upravena linie komunikace vedena na pozemku. Vymezení pozemku zůstane zatím beze změny. Vymezení celého pozemku do plochy BV bude prověřeno jinou změnou územního plánu.	Částečně zahrnuto do změny územního plánu v rámci standardu ÚP Z1/2.
33	Ivana Bartáková	01678/24 /SRVS	115971/ 2024	Mokřany u Velkých Popovic	570/23	Změna funkčního využití pozemku parc. č. 570/23 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic z plochy NZo – plochy zemědělské – orná půda na plochu umožňující stavbu objektu pro bydlení	Důvod žadatele se týká se části pozemku situovaného na kraji vesnice Řepčice. Konkrétně se jedná o část pozemku, která přiléhá k hlavní silnici. Žadatelka má zájem o zařazení této části do obytné plochy, která umožní výstavbu rodinného domu	Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
34	Ing. Lukáš Plechatý	01960/24 /SRVS	121401/ 2023	Velké Popovice	541/1	Změna funkčního využití pozemku parc. č. 541/1 v k.ú. Velké Popovice z plochy NSx – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – městské na plochu umožňující stavbu objektu pro trvalé bydlení.	Důvod žadatele se týká se části pozemku situovaného na kraji Velkých Popovic u rybníka V Habří. Na výše uvedené části pozemku žadatel plánuje výstavbu samostatného rodinného domu se zahradou. Jedná se o pozemek, který bezprostředně navazuje na současnou zástavbu a leží při obecní komunikaci.	Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nedoporučuje k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
35	Ing. arch. Gloria Wonder, zastoupení Ing. Lenkou Vačkářovou	01902/24 /SRVS	122093 /2024	Velké Popovice	296	Začlenění pozemku parc. č. 296 v k.ú. Velké Popovice do intravilánu obce Velké Popovice. Důvodem pro tuto změnu na pozemku by byla možnost vybudování lepšího (prostorného) zázemí pro drobné pěstitelství.	Pro možnost vybudování lepšího (prostorného) zázemí pro drobné pěstitelství.	Pozemek parc. č. 296 nelze zařadit do ploch intravilánu. Toto území je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí. V územním plánu lze vymežit zastavěné území dle § 108 odst. 4 stavebního zákona. Tento pozemek nelze začlenit do plochy zastavěného území. Jedná se o odloučený pozemek od sídla Velké Popovice. Vzhledem k tomu, že se pozemek nachází v koridoru dopravní infrastruktury nadmístního významu není žádoucí měnit funkční využití plochy.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.

36	Lucie Převrátilová a RNDr. Jan Převrátil	03915/24 /SRVS	260887 /2024	Lojovice	201/1	Zařízení pozemku do funkční plochy BV.	Budoucí funkční plocha BV by na pozemku parc. č. 201/1 sloužila pro výstavbu jednoho rodinného domu.	Předmětný pozemek parc. č. 201/1 se dle platného ÚP Velké Popovice nachází v nezastavěném území v ploše Nzo - plochy zemědělské - orná půda. Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nemůže nedoporučit k zařazení do zadání změny územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
37	Ing. Jaromír Sládek	03918/24 /SRVS	260887 /2024	Lojovice	201/6	Zařízení pozemku do funkční plochy BV.	Budoucí funkční plocha BV by na pozemku parc. č. 201/6 sloužila jako přístupová cesta k pozemkům parc. č. 201/5, 201/1, 201/7. Pro zařazení těchto pozemků byla podána samostatná žádost o změnu územního plánu.	Předmětný pozemek parc. č. 201/6 se dle platného ÚP Velké Popovice nachází v nezastavěném území v ploše Nzo - plochy zemědělské - orná půda. Vzhledem k tomu, že pozemky parc. č. 201/5, 201/1, 201/7 nemohou být dle § 108 odst. 4 zařazeny je žádost o změnu pro komunikaci k těmto pozemkům bezpředmětná.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
38	Ing. Martina Sládková a Ivo Sládek	03919/24 /SRVS	260887 /2024	Lojovice	201/5	Zařízení pozemku do funkční plochy BV.	Budoucí funkční plocha BV by sloužila pro výstavbu jednoho rodinného domu.	Předmětný pozemek parc. č. 201/5 se dle platného ÚP Velké Popovice nachází v nezastavěném území v ploše Nzo - plochy zemědělské - orná půda. Dle § 108 odst. 4 nemůže být tato žádost o změnu zařazena do zadání pro změnu územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
39	Ing. Jaromír Sládek	03920/24 /SRVS	260887 /2024	Lojovice	201/7	Zařízení pozemku do funkční plochy BV.	Budoucí funkční plocha BV by sloužila pro výstavbu rodinného domu.	Předmětný pozemek parc. č. 201/6 se dle platného ÚP Velké Popovice nachází v nezastavěném území v ploše Nzo - plochy zemědělské - orná půda. Dle § 108 odst. 4 nemůže být tato žádost o změnu zařazena do zadání pro změnu územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
40	Stanislav Gregor	00104/25 /SRVS	11427/2 025	Velké Popovice	72/25, st. 420, st. 496, st. 1468	Změna regulativu, který stanovuje minimální výměru pozemku tak, aby bylo možné dělení pozemků.	Důvodem pro dělení pozemku je majetkové vypořádání. Cílem je na oddělené parcele vystavit novou stavbu pro bytové potřeby. Předpokládaná stavba by mohla mít velikost 60 m2.	Nepředpokládá se změna prostorového využití ve stabilizovaném území ploše BV. Dle možnosti nového stavebního zákona lze na pozemku rodinného domu umístit další stavbu pro bydlení do 80 m2 zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena a je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m (příloha č. 2 odst. 1 písm. q stavebního zákona).	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
41	Dr.MCR, Peter Appelt	00451/25 /SRVS	31055/2025	Lojovice	79/4	Pozemek č. 79/4 sousedí s pozemky sportoviště. Sportoviště sloužilo, nyní je vedeno pro sport. Jezdectví na mezinárodní úrovni i jako hobby sport.	Část pozemku č. 79/4 je využívána ke sportovním účelům, proto by bylo vhodné sportovní aktivity územním plánem - tělovýchovná a sportovní zařízení - podporovat.	K přiložené žádosti byla přiložen situační náčrsek využití pozemku. Jedná se o východní část pozemku parc. č. 79/4 pod současným vedením železničního koridoru. V části, ve které nestává tento konflikt je možné jednat o změně funkčního využití.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu. Prověření této žádosti se předpokládá v jiné změně územního plánu.
42	DSS a.s.	00501/25 /SRVS	34014/2025	Mokřany u Velkých Popovic	557/8	Změna funkčního využití pozemku umožňující výstavbu nerušícího provozu lehké výroby.	Na uvedeném pozemku má společnost zájem vybudovat halu pro lehkou nerušící výrobu. Podle slov žadatele, tato provozní výroba při své činnosti žádným způsobem neruší blízké okolí, a to ani imisemi hluku, pachu nebo vibracemi. Společnost počítá s tím, že při výstavbě výše uvedené haly by oddělila stávající zástavbu od stavby zemními úpravami tak, aby došlo k přirozené izolaci haly, a to jak pohledově, tak i funkčně.	Pozemek je nevhodný pro intenzivní lehkou výrobu. Pozemek není napojen ani na základní dopravní infrastrukturu (tj. ani na silnici III. třídy). Není zřejmé jak by se suroviny a materiály požadované k výrobě nerušeně do výroby přepravovali. Obdobně s tím souvisí vniklé dopravní zatížení přijíždějících zaměstnanců do výroby. Obecně by neměla těsně sousedit rekreační zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní rekreační zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Rozsáhlý	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.

								výrobní areál není vhodný realizovat v této oblasti malého sídla Řepčic.	
43	Petr Šafránek	00715/25 /SRVS	52326/2025	Velké Popovice	35/3	Zařazení pozemku do funkční plochy určené pro bydlení.	Žádost o změnu územního plánu je ze zahrady na stavební parcelu za účelem výstavby rodinného bungalovu k trvalému bydlení.	Pozemek parc. č. 35/3 společně se sousedními pozemky parc. č. 456/7 a 456/6 tvoří proluku zeleně mezi obytnou částí a sportovní plochou a odděluje tak tyto dvě oblasti. Současný územní plán tyto plochy vymezuje jako zahrady (ZS) ke stávajícím rodinným domům. Nepředpokládá se rozšíření zastavitelných ploch pro jeden nebo pro všechny pozemky v tomto pásmu.	Nezahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.
44	Hůrka David		90137/2025	Velké Popovice	704/2 a 706/3	Změna funkčního využití části pozemků na plochu umožňující překládku sypkých stavebních materiálů.	Změna pozemků z plochy zemědělské-orná půda na plochy technické infrastruktury. Záměrem je na části pozemků zbudovat zpevněnou plochu pro překládku sypkých stavebních materiálů za účelem jeho dalšího využití.	K přiložené žádosti byla přiložena situační náčrt využití pozemků. Předpokládá se využití těchto pozemků je ve střední části s tím, že okrajové části by byly vymezeny jako ochranná část (přírodní zeleň ochranná). Blízký biokoridor nebude dotčen.	Zahrnuto do zadání č. 1 změny územního plánu.
45	Šulcová Hana	00789/25 /SRVS	112043/2025	Lojovice	529/3, 529/4 a 527/14	Změna regulativu, který stanovuje minimální výměru pozemku tak, aby bylo možné pozemek parc. č. 529/5 v k.ú. Lojovice v ploše „BV- bydlení v rodinných domech - venkovské“ přidělit k pozemku žadatele.	Důvodem rozdělení je zachování původního oplocení, které zde vzniklo již historicky od nabytí nemovitosti našimi předky. Bohužel tato úprava nebyla provedena při dělení rodinného majetku. Po dohodě s bratrem bychom rádi tuto záležitost napravili tak, aby pozemek byl rozdělen a oplocení zůstalo na původním místě. V příloze přikládám darovací smlouvu na část výše uvedeného pozemku o výměře 131 m ² , č. 529/5.	Pořizovatel souhlasí, aby o navrhované změně bylo jednáno. Prověřováno bude využití stabilizovaného území (případně jenom v k.ú. Lojovice).	Zahrnuto do zadání č. 1 změny územního plánu. Bod č. Z1/20.
46	Ing. Květuše Čelíková	01712/25 /SRVS	112043/2025	Lojovice	543/9	Žádost o rozšíření/změnu kultury celého pozemku na stavební pozemek při dalším směřování vlastnictví. Současný stav neumožňuje ekonomický zájem, který by byl poskytnut vnoučatům.	V současném schváleném ÚP obce Velké Popovice je provedena pouze změna na stavební pozemek a to v rozloze 1/3 pozemku - schválený v roce 2020. Pozemek není do budoucna doporučen pro zemědělské využití a je v přímé návaznosti na přilehlé domy/chaty.	Předmětný pozemek parc. č. 543/9 se dle platného ÚP Velké Popovice nachází částečně v nezastavěném území v ploše Nzo - plochy zemědělské - orná půda a v ploše zastavitelné - funkční ploše BV - bydlení v rodinných domech venkovské. V přechodném územním plánu z roku 2020 nebyl pozemek vůbec zařazen do ploch zastavitelných. Dle úprav pozemků a dohody s obcí se uvažuje o projednání úpravy v jiné změně územního plánu.	Nezahrnuto do zadání změny územního plánu.
47	Ing. Daniel Vlček		214067 /2025	Velké Popovice	206/1	Žádost s návrhem o zařazení parcely mezi zastavitelné plochy s funkcí BI - bydlení v rodinných domech.	Záměr výstavby	Pozemek bezprostředně nenavazuje na zastavitelné plochy. Mezi navrhovanou plochou, která by měla být zastavována je a po následném vymezení by byl volný cca 80 m volný pruh nezastavěného území. V současné době ani k volné dosud nezastavěné ploše P32 nevede dopravní komunikace. Další rozšíření této zastavitelné plochy změnou územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nemůže pořizovatel doporučit.	Nezahrnuto do zadání změny územního plánu.
48	Ing. Jan Šrail	02968/25 /SRVS	222981 /2025	Lojovice	455, 456	Změna pozemků na zastavitelné plochy.	Záměr výstavby jednoho domu vesnického charakteru.	Na pozemku parc. č. 456 je vysazen ovocný sad. Na pozemku 455 je louka s náletem břízy. Pozemek parc. č. 456 sice navazuje na blízké zastavitelné plochy ale ty jsou dosud nevyužité. K pozemku nevede dopravní ani technická komunikace. Zařazení pozemků do zastavitelných ploch teď není prokazatelné.	Nezahrnuto do zadání změny územního plánu.
49	Vantage Towers s.r.o. v zastoupení Etewa s.r.o.	03016/25 /SRVS	226051 /2025	Velké Popovice	706/11	Doplnění dřívějšího podnětu - změna výšky plánovaného vysílače na 30m.	Záměr změny výšky plánovaného vysílače z 25m na 30m z důvodu sdílení s ostatními operátory a zamezení nutnosti výstavby dalších vysílačů v okolí.	Jedná se o parcelu č. 706/11, s technickými službami Velkých Popovic spadající do plochy technické infrastruktury - TI. Jedná se o doplnění žádosti č.ev. 36577/2023. Žádosti lze s ohledem na zajištění kvality přenosových signálů vyhovět.	Zahrnuto do zadání změny územního plánu; bod č. Z1/21.

50	Petr Chmelář	03059/25 /SRVS	234807 /2025	Velké Popovice	508/41 a 508/16	Získání výjimky na výstavbu tří objektů pro stávající ustájení domácího zvířectva a úschovu zemědělského nářadí a balíků sena.	Záměr rozšíření zemědělské činnosti a řemesel s možností pořádání informativních aktivit, workshopů a kurzů i výhledově s postavením informačních cedulí. Dále se plánuje ekologické zemědělství v rámci 23.70 – Podpory rozvoje venkova dle strategického plánu SZP 2023–2027. Výstavba by proběhla u příjezdové cesty pozemku parc. č. 508/13, poblíž zástavby pozemku parc. č. 481/5 se zajištěním elektřiny a vody ze studny z daného místa.	Dle ÚP je pozemek součástí plochy NSx. Záměr může být prověřen ve změně územního plánu. Nejedná se zásah do volné krajiny. Odborem životního prostředí bude tento záměr v rámci projednávání zprávy o uplatňování prověřen. Podnět je zatím zahrnut do zadání.	Nezahrnuto do zadání změny územního plánu; bod č. Z1/22 byl zrušen na základě vyjádření Orgánu ochrany přírody krajiny MěÚ Říčany
51	Delta Leonis s.r.o.	03443/25 /SRVS	266687 /2025	Velké Popovice	400, 413/42, 425/1, 425/2, 425/10, 425/11, 425/12, 425/13, 425/14, 425/15 a 3769	Změna počtu RD – požadovaných 9 RD, v platném ÚP navrhované a označované jako plocha P 34 s vymezením zastavitelných ploch a ploch přestavby max. kapacity 8 RD.	V současnosti jsou pozemky nezastavěné s vypracovanou studií zastavitelnosti a následně PD komunikace obsluhující dané území, která má rozhodnutí SÚ vydané a platné stavební povolení. Důvodem pořízení změny je efektivně hospodařit a nakládat s půdním fondem. Zahuštěním výstavby dojde k výstavbě jednoho RD navíc, a to v souladu s regulativy územního plánu.	Žádost se obecně vyhovuje. V územním plánu bude pro všechny zastavitelné plochy upravena hodnota maximální kapacity na kapacitu orientační.	Zahrnuto do zadání změny územního plánu; bod č. Z1/17.
52	Marcela Benešová a Tomáš Beneš		300958 /2025	Mokřany u Velkých Popovic	274/1, 264/7, 264/10	Žádost o změnu funkčních ploch pozemků z trvalého travního porostu a orné půdy na funkční plochy s možností výstavby RD.	Změna současného pozemku 264/7 a 264/10 s trvalým travním porostem a pozemku 274/1 s ornou půdou na funkční plochu s možností obytné výstavby. Záměrem je výstavba RD.	V územním plánu jsou pozemky parc. č. 264/10 a 264/7 vymezeny plochách louky a pastviny NZt a pozemek parc. č. 274/1 v ploše orné půdy. První dva pozemky plní přírodní funkci. Jsou zde náletové dřeviny. Pozemek parc. č. 264/10 je nadto zatížen nadzemním vedením elektrické energie. Další rozšíření této zastavitelné plochy změnou územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nemůže pořizovatel doporučit.	Nezahrnuto do zadání změny územního plánu.
53	Petr Mikulášek	04112/25 /SRVS	339793 /2025	Lojovice	399	Žádost o zařazení pozemku do zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu.	Jedná se o pozemek, který sousedí se zahradou žadatele u rodinného domu čp. 2 a pozemkem u rodinného domu č.p. 16. Zároveň leží podél místní komunikace, která propojuje všechny místní stavby vč. rodinného domu č.p. 1. V blízkosti přes ulici je rozvodna el. proudu. Vzhledem k tomu, že více jak 100 let starém domě č.p. 2 žije více jak 35 let, není tento dům vhodný k modernizaci. Proto žádá o možnost pro rodinu postavit moderní a pro životní prostředí vhodný dům.	Je pravdou, že pozemek navazuje na zastavěné území a je připojitelný na dopravní komunikaci. V dané záležitosti ale lze konstatovat, že vymezení další zastavitelné plochy se musí dostatečně prokázat. Dle vyhodnocení v této zprávě o uplatňování se konstatuje, že stávající plochy zastavitelného území pro účely obce dostačují. Vzhledem k částečnému vlastnictví pozemku parc. č. 393 lze konstatovat, že tento pozemek lze využít pro stavbu požadovaného rodinného domu.	Nezahrnuto do zadání změny územního plánu.
54	Alena Mašková	04127/25 /SRVS	341187 /2025	Velké Popovice	72/23 (sousední)	Změna územního plánu z rodinného bydlení venkovského na bydlení v RD příměstské.	Důvod žadatele: "Soused žijící v sousedním RD chová nepřiměřené množství slepic a kohoutů."	Vymezení plochy BV bydlení v rodinných domech – venkovské se dle povinností úpravy územního plánu dle nároků jednotného standardu mění na plochy BI bydlení individuální. Možností využití pozemku pro chov domácí drůbeže se nemění.	Nezahrnuto do zadání změny územního plánu.
55	Romana Rezková a Pavel Kříklán	04242/25 /SRVS	352475 /2025	Lojovice	700/7, st. 185 a st. 331	Změna územního plánu – převedení pozemků na BV.	Kolaudačním rozhodnutím (č. j. 02755/25/OSU) ze dne 26.6.2025 bylo povoleno užívání stavby "přestavba rekreační chaty na rekreační dům č. ev. 258 parc. č. 700/7 v k.ú. Lojovice". Stavba splňuje svým charakterem a technickým provedením nároky rodinného domu.	Předmětná stavba je v katastru nemovitostí evidována jako stavba pro rodinnou rekreaci. Kolaudační rozhodnutí o změně užívání stavby z rekreační chaty na rekreační dům nezpůsobuje změnu funkčního využití, které je v tomto případě stále rekreace. Stavba nebyla kolaudována jako rodinný dům, který je určen pro trvalé bydlení. Funkční využití zůstane dle evidence stejné.	Nezahrnuto do zadání změny územního plánu.

56	Dominika Vaňková	04428/25 /SRVS	366548 /2025	Velké Popovice	648/20	Změna územního plánu – převedení pozemku vymezený jako NSp na plochu BV.	Pozemek je nyní veden jako NSp plocha smíšená. Z důvodu sjednocení pozemku sousedního, jehož jsem majitelem, číslo 708/3 vedeného jako stavební žádáme změnu pozemku 648/20 z NSp na BV (bydlení v rodinných domech – venkovské). Pozemek chceme využít na stavbu rodinného domu v rámci moji rodiny, tím pádem není potřeba nová příjezdová cesta. Plocha je oplocená a zatravněná bez využití.	Předmětný pozemek je v současnosti vymezen plochou pro nezastavěné území přírodního charakteru. Pozemek mezí s hranicí pozemku vodní plochy. Předmětná stavba by tak byla vymezována v ploše údolní nivy resp. ochranného pásma vodního toku Mokřanského potoka. Při tomto vodním toku je také vedena plocha lokálního biokoridoru územního systému ekologické stability. V zadání změny č. 1 územního plánu není stanoveno prověření současných zahrad k budoucímu využití pro stavby rodinných domů – vymezení plochy pro stavby bydlení. Obecně lze konstatovat, že by neměli vznikat tzv. stavby v druhém pořadí. Stavební pozemek (pro novou zástavbu) by měl přiléhat k veřejnému prostranství – uličnímu prostoru, ze kterého bude dopravně napojen.	Nezahrnuto do zadání změny územního plánu.
----	------------------	----------------	--------------	----------------	--------	--	--	---	--

g) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Obec požaduje, aby v zásadách územního rozvoje Středočeského kraje byla zohledněna potřeba vedení koridoru železniční trati D204 v úseku Praha – Bystřice mimo území přírodního parku Velkopopovicko. Cílem je zachování přírodního parku a zajištění ochrany místních vodních zdrojů. V této souvislosti bude zpracována územně technická studie prověřující možné varianty vedení koridoru, k nimž se obec bude v průběhu její přípravy vyjadřovat.

PŘÍLOHA – VYHODNOCENÍ VYJÁDRĚNÍ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A PODNĚTŮ

Vyjádření č. 1	Dotčený orgán
	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
č. ev. MěÚ	375560/2025
Dodáno dne:	7. 10. 2025

Obsah vyjádření

Text vyjádření a odůvodnění uplatněného vyjádření:

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 107 stavebního zákona, se k návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Velké Popovice vyjadřujeme takto:

Do jižní části správního území obce zasahují výhradní ložiska stavebního kamene č. 3228501 Mokřany a č. 3228601 Pyšely a chráněná ložisková území (CHLÚ) č. 22840100 Babice, č. 22850100 Mokřany a č. 22860100 Pyšely. Dále byla jižně od Brtnice vymezena plocha ostatního prognózního zdroje stavebního kamene č. 9164100 Lojovice, ta však již není limitem využití území. Pozemky navržené v zadání Změny č. 1 územního plánu na základě podnětů občanů k prověření na změnu funkčního využití leží téměř všechny mimo výše uvedená ložisková území, s výjimkou pozemků parc. č. 651/2 a 649/1 v k. ú. Lojovice (požadavek č. 23) a jižního okraje parcely č. 453/3 v k. ú. Lojovice (požadavek č. 32), které spadají do CHLÚ Mokřany, resp. Pyšely. S ohledem na výše uvedené upozorňujeme na nutnost důsledně respektovat při zpracování Změny č. 1 územního plánu zejména výhradní ložiska a CHLÚ podle následujících zákonných ustanovení:

- Podle ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona jsou orgány územního plánování a zpracovatelé územně plánovací dokumentace povinni vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách a při tom jsou povinni navrhopvat řešení, které je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství nejvýhodnější.

- Podle ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a Českém geologickém úřadu orgány územního plánování vycházejí při své činnosti z výsledků geologických prací s cílem zajistit v co největší míře zejména ochranu zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů a vytvářet podmínky pro jejich hospodárné využití.

- Pro konkrétní záměry umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním v CHLÚ platí ustanovení § 18 a § 19 horního zákona („Rozhodnutí o umístění staveb a zařízení v CHLÚ, které nesouvisí s dobýváním, může vydat příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení“).

Vyhodnocení: Vyjádření se respektuje

Odůvodnění:

Při návrhu dokumentace se bude vycházet z požadavků na respektování limitů využití území.

Vyjádření č. 2	Dotčený orgán
----------------	---------------

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 4,
P.O. BOX 31, 110 01 Praha 1

č. ev. MěÚ

375560/2025

Dodáno dne:

7. 10. 2025

Obsah vyjádření

Text vyjádření a odůvodnění uplatněného vyjádření:

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 03. 10. 2025 žádost o vyjádření k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Velké Popovice, obsahující návrh zadání změny č. 1 územního plánu Velké Popovice, č. j. 327487/2025 ze dne 03. 10. 2025, v souladu s ustanovením § 89, § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 stavebního zákona: Vyjádření souhlasné k návrhu zadání územního plánu Velké Popovice dle § 89 odst. 5 písm a) stavebního zákona.

Odůvodnění:

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil návrh Zprávy obsahující návrh zadání změny č. 1 územního plánu Velké Popovice ze dne 03. 10. 2025 ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s uvedeným návrhem souhlasí.

Dále konstatuje, že v jihovýchodní části řešeného území se nachází Chráněné ložiskové území Babice č. 22840100 (dále jen CHLÚ), stanovené k ochraně výhradního ložiska Babice č. 3228401, jejichž správou je pověřena organizace Skanska, a.s., se sídlem Křížíkova č. p. 682/34a, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 262 71 303.

V jižní části řešeného území se nalézají CHLÚ Mokřany č. 22850100, stanovené k ochraně výhradního ložiska Mokřany č. 3228501, a CHLÚ Pyšely č. 22860100, stanovené k ochraně výhradního ložiska Pyšely č. 3228601, jejichž správu vykonává organizace Česká geologická služba se sídlem Klárov 131/3, 118 21 Praha 1 – Malá Strana, IČO: 000 25 798.

Vyhodnocení: Vyjádření se respektuje

Odůvodnění:

Podobně jako u požadavku Ministerstva průmyslu a obchodu na dodržení limitů výhradního ložiska v chráněných ložiskových územích budou i zde tyto limity využití území respektovány.

Vyjádření č. 3	Dotčený orgán
----------------	---------------

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje
územní odbor Kolín, Polepská 634, 280 02 Kolín

č. ev. MěÚ

384137/2025

Dodáno dne:

13. 10. 2025

Obsah vyjádření

Text vyjádření a odůvodnění uplatněného vyjádření:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 89 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 3. 10. 2025 a ve svém vyjádření uplatňuje následující požadavky a připomínky.

Požadavky:

V souladu s úkoly územního plánování dle § 39 odst. 1 písm. o) zákona č. 283/2021 Sb., je potřeba vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany. V územním plánu obce by měly být navrženy plochy (i víceúčelové) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených § 20 vyhlášky č. 380 /2002 Sb.

Připomínky:

V technické infrastruktuře při řešení zásobování vodou požadujeme navrhnout i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.).

Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení. S tímto souvisí i řešení odstavných a parkovacích ploch v nových rozvojových plochách, zejména u bytové výstavby.

K vytvoření podmínek pro správnou činnost integrovaného záchranného systému je nutné zejména v oblasti funkčnosti systému ochrany obyvatelstva vytvořit podmínky pro varování a informování občanů. Dále se věnovat rozvoji a ochraně kritické infrastruktury, která je nezbytnou součástí potřeb pro udržitelný rozvoj posuzovaného území. Nedílnou součástí musí být zohlednění dopadu nově připravovaných řešení na funkční systém ochrany obyvatelstva hendikepovaných a zdravotně postižených občanů a na rozvoj systému ochrany obyvatelstva v turistických a rekreačních oblastech a ve specifických prostředcích jako jsou obchodní centra, multikina, sídliště, multifunkční areály atd.

Upozorňujeme na povinnost obce dle § 29 zákona č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zabezpečovat pro potřeby svého územního obvodu v rámci občanské vybavenosti, popř. ploch veřejné vybavenosti i výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení a umožňovat dislokaci jednotek hasičského záchranného sboru.

Při řešení zastavitelných ploch zohlednit další vývoj jak nových staveb, tak bývalých výrobních a skladovacích areálů především z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.).

Vyhodnocení: Vyjádření se částečně respektuje

Odůvodnění:

Obdobně jako u zpracování územního plánu z roku 2020 nebyly předány žádné podklady od dotčeného orgánu. V rámci projednávání zadání pro tento územní plán nebyly uplatněny požadavky na vymezení ploch pro potřeby civilní obrany.

Ve zprávě o uplatňování územního plánu Velkých Popovic proto nebyly zahrnuty další body k prověření k novým plochám související s ochranou obyvatelstva. Pořizovatel přezkoumal dostupné Územně analytické podklady SO ORP Říčany po 5. úplné aktualizaci pořízené z roku 2020 a ve vyhodnocení negativech území nejsou stanovena žádná negativa k bezpečnosti a ochrany obyvatel.

V dostupné databáze územně analytických podkladů nejsou zaneseny žádné podklady, které by byly možné pro zpracování podle sledované kapitoly jevu 110a „Objekty civilní a požární ochrany“ případně jevu č. 109 Zóny havarijního plánování. V tomto ohledu není pořizovatel bez podkladů dotčeného orgánu

schopen přesněji specifikovat rozsah a obsah, lokalitu, případně regulativy pro danou multifunkční plochu či plochy. Plochy, které odpovídají obci v rámci civilní ochrany, byli již zapracovány do původního územního plánu z roku 2020.

V technické infrastruktuře se řešení zásobování vodou vyhovuje v rámci přípustných možností vybudovat objekty a zařízení pro tyto účely. Podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrní místa z vodních ploch atd.) jsou územním plánem zajištěny. Vybudování dalších stávajících územní plán umožňuje.

V rámci prověření bodu Z/15 kde pravděpodobně vznikne nová komunikace. Tato komunikace bude respektovat zásady veřejných prostranství danou vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a principy organizace v území (zajištění předpokladu pro bezpečnost a ochranu zdraví obyvatel území). Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by tímto měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany.

Dle povinností obce je dle § 29 zákona České národní rady č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, zabezpečovat výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení a umožňovat dislokaci jednotek IZS.

Vyjádření č. 4	Dotčený orgán
	Ministerstvo obrany, Sekce majetková Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
č. ev. MěÚ	385832/2025
Dodáno dne:	14. 10. 2025
Obsah vyjádření	

Text vyjádření a odůvodnění uplatněného vyjádření:

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024, vydává ve smyslu § 89 odst. 5 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany v plném rozsahu do návrhu územně plánovací dokumentace v tomto znění:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

– OP RLP – Ochraném pásmu radiolokačního zařízení (letišť Kbely), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat ho do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat ho do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona a zákona o zajišťování obrany ČR provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedené vymezené území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedeného vymezeného území Ministerstva obrany do textové a grafické části ÚPD v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení Ministerstva obrany.

Vyhodnocení: Vyjádření se respektuje

Odůvodnění:

V rámci zprávy o uplatňování byla tato záležitost již popsána a v rámci změny územního plánu se zahrne do odůvodnění územního plánu.

Vyjádření č. 5	Dotčený orgán
	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Benešově, Černoleská 2053, 256 01 Benešov
č. ev. MěÚ	402814/2025
Dodáno dne:	22. 10. 2025

Obsah vyjádření

Text vyjádření a odůvodnění uplatněného vyjádření:

Na základě veřejné vyhlášky Městského úřadu v Říčanech, Odboru územního plánování a regionálního rozvoje, Masarykovo náměstí 53/40, 251 17 Říčany, přijaté dne 03. 10. 2025 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 258“), návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Velké Popovice (dále jen „zpráva“) provedeného § 30 zákona 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), toto vyjádření:

KHS uplatňuje požadavek na návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Velké Popovice, který vyplývá z právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví v podobě prověření vhodnosti nově navrhovaných lokalit obytné zástavby ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných požadavky § 30 zákona 258 a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení vlády 272“) a nově navržených či stávajících zdrojů hluku.

Odůvodnění:

Zpráva o uplatňování územního plánu Velké Popovice zahrnuje prověření vybraných částí obce prostřednictvím prvků regulačního plánu. Hlavním požadavkem je úprava obsahu a struktury územního plánu v souladu s jednotným standardem stanoveným novým stavebním zákonem. Prověří aktuálnost zastavěného území a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací a Politiku územního rozvoje ČR. Současně budou prověřeny kladně vyhodnocené podněty žadatelů o změnu územního plánu, podněty obce a vyhodnocené návrhy na jeho úpravu. Tato změna bude řešit požadavky vlastníků a převedení územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s požadavky stavebního zákona.

KHS uplatňuje požadavek na obsah návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Velké Popovice, který vyplývá z právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví v podobě prověření akustických podmínek při navrhování nové a stávající chráněné obytné zástavby ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných požadavky § 30 zákona 258 a § 12 nařízením vlády a navržených zdrojů hluku nebo stávajících zdrojů hluku (např. stavby komunikací, výrobní a skladovací areály, apod.), v podobě podmíněně přípustného využití v problémových plochách.

Vyhodnocení: Vyjádření se respektuje

Odůvodnění:

V rámci zadání změny územního plánu se předpokládá pouze vymezení jedné zastavitelné plochy na základě rozsudku soudu. V rámci územního plánování se jedná o „staronovou“ zastavitelnou plochu, která již v minulosti byla prověřena se vztahem k hygienickým limitům hluku. Předpokládá se výstavba maximálně dvou rodinných domů. Záměr splňuje představu cílů a úkolů územního plánování.

Vyjádření č. 6

Dotčený orgán

Ministerstvo dopravy, nábr. Ludvíka Svobody
1222/12, 110 15 Praha 1

č. ev. MěÚ 407310/2025

Dodáno dne: 23. 10. 2025

Obsah vyjádření

Text vyjádření a odůvodnění uplatněného vyjádření:

Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepci rozvoje svěřených odvětví.

Na základě ustanovení § 2 a § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) Ministerstvo dopravy, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, uplatňuje požadavky podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění, a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Velké Popovice.

Drážní doprava

V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje je vymezen koridor D204 – Koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice – Bystřice u Benešova. K tomuto záměru aktuálně probíhá zpracování územně-technické studie, v rámci které se prověřují případné možné úpravy vedení trati. Požadujeme, aby již vymezený koridor pro novostavbu trati byl i nadále v územním plánu Velké Popovice chráněn.

Z hlediska silniční, letecké a vodní dopravy neuplatňujeme k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Velké Popovice požadavky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy z uvedených dopravních hledisek.

Vyhodnocení: Vyjádření se respektuje

Odůvodnění:

Koridor železniční tratě VD2 zatím zůstává jako referenční varianta, se kterou se porovnávají ostatní možnosti vedení trati při zpracování studie proveditelnosti, kde jsou další tři varianty vedení železniční trasy. V rámci územního plánů se do doby zpracování územně-technické studie zachovává současné vedení tohoto koridoru.

Vyjádření č. 7	Dotčený orgán
	Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5
č. ev. MěÚ	424858/2025
Dodáno dne:	4. 11. 2025

Obsah vyjádření

Text vyjádření a odůvodnění uplatněného vyjádření:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad (dále jen „krajský úřad“) jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), příslušný podle § 19 odst. 1 písm. c) a § 23 odst. 1 a odst. 2 písm. h) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, obdržel od Městského úřadu v Říčanech, odboru územního plánování a regionálního rozvoje (dále jen „pořizovatel“) návrh zprávy o uplatňování územního plánu (dále jen „návrh zprávy“).

Krajský úřad upozorňuje, že podnět na změnu nadřazené dokumentace, týkající se vymezení koridoru železniční trati v úseku Praha – Bystřice mimo území přírodního parku Velkopopovicko, musí být řešen primárně v Územním rozvojovém plánu, který je nadřazenou územně plánovací dokumentací pro Zásady územního rozvoje Středočeského kraje a jehož úkolem je zpřesňování záměrů vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR, mezi které příslušný záměr spadá. Zásady územního rozvoje nemohou být v rozporu

s nadřazenou územně plánovací dokumentací, proto by měl být požadavek dle výše uvedeného směřován k Územnímu rozvojovému plánu, který je pro řešení problematiky klíčový.

Vyhodnocení: Vyjádření se respektuje

Odůvodnění:

Koridor železniční tratě VD2 zatím zůstává jako referenční varianta, se kterou se porovnávají ostatní možnosti vedení trati při zpracování studie proveditelnosti, kde jsou další tři varianty vedení železniční trasy. V rámci územního plánu se do doby zpracování územně-technické studie zachovává současné vedení tohoto koridoru.

Vyjádření č. 8	Dotčený orgán
----------------	---------------

Městský úřad v Říčanech – odbor životního prostředí

č. ev. MěÚ 426666/2025

Dodáno dne: 5. 11. 2025

Obsah vyjádření

Text vyjádření a odůvodnění uplatněného vyjádření:

Stanovisko k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Velké Popovice.

Na základě oznámení Městského úřadu v Říčanech, odboru územního plánování a regionálního rozvoje o zahájení projednání Návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Velké Popovice, vydává MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí, k návrhu toto stanovisko:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ust. § 13 a § 15 zák. ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Dle § 5 odst. 2 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 17a zákona je tímto orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5.

Orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 48 zák. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

Orgán státní správy myslivosti příslušný podle ust. § 60 a § 67 zák. č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

1. Uspořádání krajiny, koncepce a ochrany:

Do kapitoly je nutné zařadit další informace týkající se přírodního parku Velkopopovicko, aby bylo zřejmé, co je důvodem a předmětem ochrany tohoto území.

Dle ust. § 12 odst. 3 zákona k ochraně krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, může orgán ochrany přírody zřídit obecně závazným právním předpisem přírodní park a stanovit omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení stavu tohoto území.

Jedná se o celoplošnou ochranu tohoto území, nikoli jen ochranu např. VKP ze zákona, obecné zeleně apod.

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Pojmu krajinný ráz odpovídá taky pojem charakter krajiny, vytvářený především tak, jak již bylo uvedeno výše morfologií terénu, charakterem vodních toků, vegetačního krytu a osídlení. Krajinný ráz je vyjádřením vztahů přírodních, socioekonomických a kulturně - historických vlastností dané krajiny. Přírodní charakteristiky reprezentuje vedle morfologie terénu i rozptýlená zeleň, remízky a větší lesní celky.

Kulturní charakteristika vyplývá z historického využívání krajiny a odráží se především v dochovaném členění ploch a mozaice zemědělsky obhospodařovaných ploch a vysoké zeleně. Tuto charakteristiku pak doplňuje uspořádání staveb v krajině a jejich dochované tvarosloví (jedná se o provedení staveb včetně použitých materiálů) Kulturní dominanty tvoří především sakrální stavby, které často převyšují okolní zeleň a pohledově se uplatňují na větší vzdálenosti.

Pokud vyjdeme z výše uvedených informací, je zřejmé, že v přírodním parku, by se měla respektovat stávající skladba a rozsah zemědělských a lesních kultur a není zde žádoucí umísťovat prvky, stavby a činnosti, které tato krajiny historicky nezná - jako oplocování volné krajiny, zahrádkářské kolonie, zahradnictví, intenzivní sady, lesní školky, fotovoltaiky, agrovoltaika, větrné elektrárny, úložiště energie apod. Je potřeba si uvědomit, že hlavním cílem ochrany přírodního parku je ochrana krajinného rázu.

2. Využití ploch s rozdílným způsobem využití

Správní orgán se ztotožňuje stvrzením, že v době schválení zadání a projednávání územního plánu tehdejší legislativa neumožňovala, aby územní plány obsahovaly podrobnosti spadající svým obsahem k podrobnostem regulačního plánu.

Regulační plány jsou finančně náročné a zdoluhavé z hlediska projednání.

Nicméně, neztotožňuje se plně s tím, že z tohoto důvodu nebyla v rámci podrobných podmínek stanovena podrobnější úprava, která by mohla nastavit další podmínky na regulaci území. V podmínkách prostorového byla pro novou zástavbu uvedena podmínka, že nové stavby v zastavěném území a zástavba v zastavitelných plochách v přírodním parku Velkopopovicko musí splňovat podmínku venkovského charakteru zástavby, která nekontrastuje provedením (tzn. velikostí, způsobem zastřešení, použitými materiály) s většinou objektů v navazujících částech dané obce. Tato podmínka byla stanovena zejména proto, aby nové objekty odpovídaly svým provedením, zastřešením a použitými materiály (tvaroslovím) s objekty v okolí. Často byla tato podmínka opomíjena a následně docházelo ze strany stavebníků k přesvědčení, že nová zástavba není vůbec regulovaná.

Pokud v současné době bude obec přistupovat k prvkům regulace, bylo by zapotřebí nastavit i konkrétní regulační prvky pro novou zástavbu v přírodním parku Velkopopovicko (typ zastřešení, sklon střechy, barevnost apod).

Tyto prvky by měly vycházet z převládající historické zástavby tak, aby je nové objekty respektovaly a nedocházelo jimi k poškozování krajinného rázu přírodního parku. Tímto opatřením současně dojde k odstranění negativa území (hrozba narušení krajinného rázu nevhodnou výstavbou na území přírodního parku), uvedené v předložené zprávě na straně 15 v kapitole Vybraná negativa území a str. 16 v kapitole Lokalizované problémy na území obce.

3. Plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo nebo vyvlastnění

Veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění je použito pro skladebné prvky lokálního ÚSES - úsek k založení - větev LK7 (plocha VU 1).

Plocha tohoto veřejně prospěšného opatření je nepříliš vhodně vedena přes stávající pozemek zahrady a přes veřejné parkoviště. Tato trasa vedení prvku ÚSES (k založení) bude prověřena k upravení nebo vypuštění - upozorňujeme na nutnost zachování návaznosti prvků ÚSES.

4. Lokalizované problémy na území obce:

Provést aktualizaci staveb ČOV a vodovodu.

5. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního Rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací:

a) odst. 30 – provést aktualizaci staveb ČOV

b) odst. 31 – důležitá nejenom ochrana ZPF ale i ochrana krajinného rázu PP Velkopopovicko

6. Zadání Změny č. 1 územního plánu Velké Popovice

- ZI/5 Stanovení podmínek pro ochranu nezastavěného území a krajinného rázu, včetně omezení, příp. vyloučení dalších staveb podle § 122 stavebního zákona. Prověřit stanovení podmínek prostorového uspořádání u staveb ve volné krajině (zejm. zastřešených staveb a oplocení; např. max. zastavěné plochy, výšky apod.). Regulace zařízení výroby energií z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území. *Zdejší orgán ochrany přírody a krajiny v rámci schvalování současně platného ÚP obce stanovil z jeho pohledu poměrně dostatečnou ochranu nezastavěného území (oplocení pouze za účelem pastvy a to elekt. ohradníky a bradly, vyloučení staveb pro zemědělské účely mimo přístřešků souvisejících s pastvou dobytka) apod. Bylo by tedy vhodné tyto prvky ochrany převzít již se současně platného ÚP obce.*

- ZI/9 Regulace bytových jednotek v objektech pro bydlení v zastavitelných plochách (P10, P42 apod.). *Regulace by měla být nastavena i pro objekty v přírodním parku Velkopopovicko, které se v něm nevyskytují. Jedná se cizorodý prvek v přírodním parku +doplnit o další regulační prvky staveb v PP.*

- ZI/11 Rozšíření funkčního využití plochy technické infrastruktury P15 i navazujícího pozemku (parc. č. 706/3 v k.ú. Velké Popovice) pro skládkování. Předpokládaná změna funkčního využití pozemku 706/3 bude jenom částečné. K ploše bude začleněna plocha ochranné zeleně. *Využití plochy, která navazuje na stávající plochu kompostárny a technického zázemí obce s plechovými budovami bude podmíněno realizací zelených pásů s výsadbami, které odcloňují plochu od okolní krajiny. Prvek ÚSES nesmí být dotčen.*

- ZI/16 Úprava vedení plochy ÚSES LK7 (plochy VU 1).
Upozorníme na nutnost zachování návaznosti prvků ÚSES.

- ZI/17 V přehledu zastavitelných ploch bude upravena maximální kapacita využití upravena pro orientační přehled.

Úplně nám není zřejmé, co je důvodem této změny.

Orientační přehled je nicneříkající a není závazný. Není zřejmé k čemu má tento údaj sloužit v ÚP obce. Pokud se jedná o velké rozvojové plochy, určitě je nutné dodržet nastavené velikosti pozemků určených k zástavbě a dále dodržet velikost ploch určených pro veřejná prostranství a zeleň (ty by měly být u rozvojových ploch uvedeny).

-ZI/18 Vymezení plochy pro veřejné sportovní využití s možností umístění drobných sportovních zařízení a zázemí (pozemek parc. č. 75 v k. ú. Lojovice).

Pozemek o velikosti cca 3 ha je výrazně porostlý dřevinami rostoucími mimo les (pravděpodobně bývalý sad) a je poměrně svažité.

Zřízení rovné sportovní plochy bude vyžadovat rozsáhlé terénní úpravy, kácení a může mít negativní dopad na krajinný ráz PP Velkopopovicko.

Není zřejmá velikost plochy pro sportovní účely, ani další regulativa týkající se objektů na této ploše a z tohoto důvodu se nelze plně k zadání změny ÚP vyjádřit.

-ZI/19 Vymezení plochy pro sportovní využití (např. pumptrack) na pozemku parc. č. 106/12 v k.ú. Velké Popovice.

Nelze se vyjádřit, parcela nenalezena.

-ZI/20 Snížení podmínky prostorového uspořádání k minimálním plochám pro novou i stávající výstavbu území v Lojovicích.

Snížení velikosti pozemků pro stavbu RD na 600m² při dnešní běžné velikosti RD cca 130–160m² a dalších požadavcích na zpevněné plochy u domu, respektování odstupových vzdáleností, přístupů k RD, a

dalších běžných doplňkových staveb na pozemcích jako je posezení, garáž/garážové stání, bazén apod.), povede k cca totální zastavěnosti pozemků, bez možnosti realizace zeleně, což je v přírodním parku nežádoucí.

Pokud budeme vycházet z velikosti pozemků v Lojovicích, takto malé pozemky se zde vyskytují ani v plochách RI kde se navíc vyskytují objekty s velikostí cca 60-80m².

Velikost pozemků v údolí přítoku Křivoveského potoka je v rozmezí 800-1000m².

V jednotkách případů s tím lze souhlasit (zejména tam kde okolní velikosti odpovídají Vašemu návrhu, nicméně plošné nastavení velikosti pozemků k zástavbě na 600m² nejenom v Lojovicích, ale i jinde na území obce, není žádoucí.

-Z1/22 Úprava funkčního vymezení pozemku parc. č. 508/41 a 508/16 v k.ú. Velké Popovice pro zemědělské činnosti (umístění 3 objektů pro ustájení domácího zvířectva, úschova zemědělského nářadí a balíků sena) s možností pořádání informativních aktivit.

Převymezením pozemků do ploch určených pro zemědělskou činnost dojde k dotčení VKP ze zákona - vodního toku a jeho údolní nivy - významných krajinných prvků ze zákona, který jsou dle ust. § 4 odst.2 zákona chráněny před poškozováním a ničením.

Údolní nivy jsou pozemky s vysokou hladinou podzemní vody.

Jejich využití pro zástavu všeho druhu předpokládá provedení terénních úprav a to nejenom pro stavby na nich, ale často i pro chov dobytka, který na podmáčených pozemcích nemá optimální podmínky.

Pozemky lze využít pro pastvu a to zejména v letním období, kdy je jejich zamokření nižší. Zařazení této plochy do změny č. 1 odporuje odst. 21 str. 22 předložené zprávy a přinese další požadavky na změnu využití pozemků nad rybníkem Habří v údolní nivě Mokřanského potoka.

Poznámka: U změny č. 12 chybně uveden dotčený pozemek parc.č 589/5 k.ú. Lojovice místo 289/5 k.ú. Lojovice.

U změny č. 45 - nenalezen pozemek parc.č. 529/5 k.ú. Lojovice

Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 126 písm. k) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

Orgán ochrany ovzduší příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší): Bez připomínek.

Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

Vyhodnocení: Vyjádření se částečně respektuje

Odůvodnění:

K vyjádření Orgánu ochrany přírody a krajiny:

Kapitola uspořádání krajiny, koncepce a ochrana byla doplněna o podrobnější zdůvodnění ochrany přírodního parku Velkopopovicko. Byla popsána dosavadnější úprava územního plánu. Větší ochrana přírodního parku před vlivy nepřírodních jevů zatím není navrhována. Jedná se o záležitost, která vyžaduje samostatné a podrobnější zpracování. Proto ji bude vhodné řešit v rámci jiné změny územního plánu, a to skrze prvky regulačního plánu. V této zprávě o uplatňování vzhledem ke komplexnosti těchto úprav není zatím navrhována.

V rámci ochrany nezastavěného území se s drobnějšími úpravami počítá skrze bod zadání Z1/5. Předpokládá se úprava realizace staveb na plochách katastrálně vymezených jako louky a pastviny. Katastrální vyhláška takového druhu pozemků neeviduje. Minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami by pak mohla být také upravena. Příпустné stavby by také neměli obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nemají být vytápěny a neměli by ani obsahovat hygienická zařízení. Obecně bude úprava aktualizována dle nového § 122 stavebního zákona. Obdobně budou upraveny náležitosti vyplývající z platné stavební uzávěry věnující se zařízením výroben a zařízením k uchovávání z obnovitelných zdrojů energie (sluneční a větrné energie). Zamezit či významně omezit by se mělo využívání kvalitních orných půd nebo oblastí jako ploch pro tyto zařízení.

Úprava vedení plochy ÚSES LK7 (VU1) i po drobné úpravě zachová návaznost na celou větev LK7. Podstata vedení trasy zůstává neměná. Aktualizace staveb a ČOV bude prověřena.

K vyjádření k bodů zadání:

k Z/1 – viz výše

k Z/9 – regulace bytových jednotek i pro vystavěné území může být prověřeno jinou změnou územního plánu viz odůvodnění výše.

k Z/11 – Předpokládá se částečné využití pozemku pro technické využití. Zbývající část bude jako ochranná zeleň tak jak je uvažováno ve znění zadání. Plocha ÚSES nesmí být dotčena.

k Z/16 – Je počítáno se zachováním návaznosti. Předpokládá se zmenšení plochy o pozemek parc. č. 90 který je v současnosti oplocen a využívá se jako soukromá zahrada a posunutí plochy ze současného parkoviště do blízkého parku.

k Z/17 – Změna ze závazného výčtu počtu rodinných domů na orientační vychází z platné situace dělení pozemků v některých lokalit. Tento údaj v územních plánech převážně slouží k prognostice maximálního počtu rodinných domů v obci, které se může vystavět. V některých lokalitách je ale tato závaznost překážkou. Její odzavaznění nezapříčiní dramatický nárůst rodinných domů. Nárůst může nastat o jednotky domů. Podmínky prostorového uspořádání (např. minimální velikost pozemku, zeleň) bude po této úpravě stále platit.

k Z/18 – Předmět úprav a velikost plochy určené pro sportovní účely bude ještě před společným jednáním konzultována s Orgánem ochrany přírody a krajiny.

k Z/19 – Číslo pozemku opraveno na 706/12 v k.ú. Velké Popovice. Předmět úprav a velikost plochy určené pro sportovní účely bude ještě před společným jednáním konzultována s Orgánem ochrany přírody a krajiny. V rámci možné výstavby je vhodné vystavět pumptrack zároveň s revitalizací okolních přírodních ploch.

k Z/20 – Náležitosti snížení minimální velikosti pozemků ještě budou v rámci následující změny územního plánu prověřeny. Snížení minimální velikosti pozemků v Lojovicích nebo jeho části může být podmíněno realizací jen stavbami do 80 m² zastavěné plochy, 7 výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím a podkrovím a o určitém sklonu střechy těchto staveb. Tyto stavby by pak lépe odpovídaly danému charakteru lokality. Části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění by mohla být stanovena na nejméně 50 % z celkové plochy z těchto pozemků.

k Z/22 dle vyjádření Orgánu ochrany přírody a krajiny je tento bod vypuštěn ze zadání změny územního plánu.

K poznámkám: k č. 12 opraveno parcelní číslo pozemku. U č. 45 se číslo pozemku 529/5 vztahuje k nově vzniklému pozemku (návrh dělení pozemku v rámci geometrického plánu).

Vyjádření ostatních dotčených orgánů bylo bez připomínek.

Vyjádření č. 9	Dotčený orgán
	Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství
č. ev. MěÚ	436514/2025
Dodáno dne:	10. 11. 2025
Obsah vyjádření	

Text vyjádření a odůvodnění uplatněného vyjádření:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad) obdržel dne 3. 10. 2025 oznámení o zahájení projednávání Návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Velké Popovice. Součástí zprávy byl rovněž návrh zadání změny č. 1 územního plánu.

Zpráva shrnuje průběh pořizování územně-plánovací dokumentace v řešeném území (ÚP Velké Popovice nabyl na účinnosti dne 15. 12. 2020), vyhodnocuje její uplatňování, identifikuje problémy v území vyplývající z územně-analytických podkladů, vyhodnocuje soulad územního plánu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a Politikou územního rozvoje ČR a další okruhy otázek vyplývající z příslušných ustanovení nového stavebního zákona.

Zpráva vzhledem k některým problémům v území identifikuje potřebu změny územního plánu. Jejím předmětem by mělo být v první řadě převedení územního plánu do jednotného standardu podle požadavků nového stavebního zákona, dále aktualizace hranic zastavěného území. Zadání změny územního plánu zahrnuje prověření vybraných částí obce prostřednictvím prvků regulačního plánu. Změna má prověřit též regulaci drobných a jednoduchých staveb, parkovacích a vyhrazených stání, stanovení podmínek pro ochranu nezastavitelného území a krajinného rázu, vymezení veřejné prospěšných staveb a opatření namísto předkupního práva, úpravu ochranného pásma lesa, zrušení dopravního koridoru pro silnici II/107, zrušení některých územních rezerv, jakož i některé další změny bez rozhodujícího dopadu na zájmy ochrany přírody. Předmětem změny č. 1 ÚP Velké Popovice bude rovněž vymezení několika nových drobných zastavitelných ploch a úprava regulativů v zastavěném území.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), sděluje podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., že **lze vyloučit významný vliv** zprávy o uplatňování územního plánu vč. návrhu změny č. 1 územního plánu Velké Popovice, samostatně nebo ve spojení s jinými záměry a koncepcemi, na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu.

Nejbližší součástí soustavy Natura 2000 je EVL Dolní Sázava (kód CZ0213068, vzdálenost 1,8 km), jejímiž předměty ochrany jsou hořavka duhová (*Rhodeus sericeus amarus*) a velevrub tupý (*Unio crassus*). Vzhledem k omezenému rozsahu skutečných změn v území a jejich projevů ve vztahu k předmětům ochrany nelze žádné ovlivnění této ani jiných částí soustavy Natura 2000 očekávat.

Vyhodnocení: Vyjádření se respektuje

Odůvodnění:

Vyjádření dotčeného orgánu státní správy je souhlasné bez připomínek. Sdělení o vyloučení významného vlivu návrhu změny č. 1 územního plánu Velké Popovice na předmět ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí soustavy Natura 2000 je doplněn k zadání změny územního plánu.

Vyjádření č. 10

Dotčený orgán

	Krajský úřad Středočeského kraje – souhrnné vyjádření
č. ev. MěÚ	446790/2025 a duplikovaně 446794/2025
Dodáno dne:	13. 11. 2025

Obsah vyjádření

Text vyjádření a odůvodnění uplatněného vyjádření:

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 107 odst. 3 a § 89 odst. 5, s použitím ust. § 54 odst. 2

zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto souhrnné vyjádření k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Velké Popovice

Správní území obce se skládá z katastrálních území Lojovice, Mokřany u Velkých Popovic a Velkých Popovic. Obec Velké Popovice má celkovou výměru cca 1562 ha. Obec má platný ÚP z konce roku 2020. Zpráva o uplatňování ÚP Velké Popovice se vyhotovuje za období 2020 – 2025.

Územní plán z roku 2020 ponechává velké množství vymezených zastavitelných ploch z předešlého územního plánu. Některé zastavitelné plochy byly naopak vypuštěny, jelikož přesahovaly možnosti obsluhy veřejnou infrastrukturou obce. ÚP Velké Popovice preferuje bydlení jako hlavní funkci, zejména v plochách bydlení v rodinných domech venkovské (BV), bydlení v rodinných domech (BI) a smíšené obytné venkovské (SV). Rozvoj obce je dále řešen v plochách občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV), v plochách veřejných prostranství (PV), plochách zeleně na veřejných prostranstvích (ZVv). Územním plánem Velké Popovice bylo vymezeno 52 zastavitelných ploch určených pro bydlení o celkové rozloze 41,27 ha. Tyto zastavitelné plochy jsou v současnosti využité jen z části, a to z cca 16,3 %. Rozvojové lokality jsou vymezeny tak, že funkčně, plošně, urbanisticky navazují na stávající zastavěné území. Celkové vymezení zastavitelných ploch dostačuje a není proto vhodné vymezovat další zastavitelné plochy. Výjimkou je vymezení zastavitelné plochy v lokalitě stávající rezervy R4, kde byly původně zastavitelné pozemky, které byly neodůvodnitelně vyřaty ze zastavitelných ploch vydáním nového ÚP a byly vloženy pouze do územní rezervy. Jedná se o pozemky parc. č. 512/38 a 512/40. Tyto pozemky budou navraceny do zastavitelné plochy na podkladě rozsudku Krajského soudu v Praze.

Na základě této zprávy o uplatňování ÚP Velké Popovice, bude pořizována změna č. 1 ÚP Velké Popovice.

Předmětem této změny je:

Z1/1 Aktualizace zastavěného území;

Z1/2 Konverze stávající podoby územního plánu do jednotného standardu územních plánů (dle § 59 stavebního zákona a vyhlášky ke stavebnímu zákonu). Úprava rozlišení vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Úprava textové části včetně regulativů ploch s ohledem na změny vyvolané požadavky stavebního zákona;

Z1/3 Regulace staveb drobných nebo jednoduchých staveb doplňujících stavby hlavní na pozemku (příloha č. 1 odst. (1) písm. a) odst. 1 až 4 a příloha č. 2 odst. (1) písm. p);

Z1/4 Regulace podmínek pro parkovací a vyhrazená stání (s ohledem na § 138, resp. přílohy č. 1 Vyhlášky č. 146/2024 Sb. Vyhlášky o požadavcích na výstavbu);

Z1/5 Stanovení podmínek pro ochranu nezastavěného území a krajinného rázu, včetně omezení, příp. vyloučení dalších staveb podle § 122 stavebního zákona. Prověřit stanovení podmínek prostorového uspořádání u staveb ve volné krajině (zejm. zastřešených staveb a oplocení; např. max. zastavěné plochy, výšky apod.). Regulace zařízení výroby energií z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území;

Z1/6 U ploch, u kterých bylo předkupní právo vymezeno podle stávajících právních předpisů, budou prověřeny k vypuštění nebo nahrazení vymezením veřejně prospěšnými stavbami nebo veřejně prospěšnými opatřeními;

Z1/7 Změna plochy pozemku parc. č. st. 222/1 v k. ú. Velké Popovice na plochu vymezenou pro veřejnou občanskou vybavenost (mateřská škola);

Z1/8 Snížení ochranného pásma lesa z 50 m od okraje lesa na 30 m a z toho vyplývající regulativy;

Z1/9 Regulace bytových jednotek v objektech pro bydlení v zastavitelných plochách (P10, P42 apod.);

Z1/10 Zrušení dopravního koridoru pro umístění přeložky silnice II/107. Vypuštění plochy VPS VD1;

Z1/11 Rozšíření funkčního využití plochy technické infrastruktury P15 i navazujícího pozemku (parc. č. 706/3 v k. ú. Velké Popovice) pro skládkování. Předpokládaná změna funkčního využití pozemku 706/3 bude jenom částečné. K ploše bude začleněna plocha ochranné zeleně;

Z1/12 Úprava podmínek prostorového uspořádání ploch OV v obecním vlastnictví pro možnosti zvýšení zastavitelnost a výšky objektů. Doplnění možnosti využití pro související bydlení. Vymezení plochy občanské vybavenosti pro pozemky parc. č. 452/2 a parc. č. 460/1, /3, /6 nebo /9;

Z1/13 Možné zrušení územních rezerv R1, R2, R4 a R5;

Z1/14 Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení na pozemcích parc. č. 512/38 a 512/40 v k. ú. Mokřany u Velkých Popovic na podkladě Rozsudku krajského soudu v Praze;

Z1/15 Vymezení dopravní komunikace pro lokalitu P39 a navazující jižní části (pozemky parc. č. 290/1 a 293/1 k. ú. Velké Popovice). Na základě této komunikace může být stanovena etapizace rozvoje území (P39);

Z1/16 Úprava vedení plochy ÚSES LK7 (plochy VU 1);

Z1/17 V přehledu zastavitelných ploch bude upravena maximální kapacita využití upravena pro orientační přehled;

Z1/18 Vymezení plochy pro veřejné sportovní využití s možností umístění drobných sportovních zařízení a zázemí (pozemek parc. č. 75 v k. ú. Lojovice);

Z1/19 Vymezení plochy pro sportovní využití (např. pumptrack) na pozemku parc. č. 106/12 v k. ú. Velké Popovice;

Z1/20 Snížení podmínky prostorového uspořádání k minimálním plochám pro novou i stávající výstavbu území v Lojovicích;

Z1/21 Rozšíření využití plochy TI pro umístění základnové stanice, stožárů do výšky 30 m pro posílení přenosových signálů;

Z1/22 Úprava funkčního vymezení pozemku parc. č. 508/41 a 508/16 v k. ú. Velké Popovice pro zemědělské činnosti (umístění 3 objektů pro ustájení domácího zvířectva, úschova zemědělského nářadí a balíků sena) s možností pořádání informativních aktivit;

Z1/23 Úprava zanesení vodní linie toku v oblasti pozemků parc. č. 71/1 v k. ú. Velké Popovice a v lokalitě Řepčického potoku (pozemky parc. č. 520/3, 520/4 a 521/1 a navazujících);

Z1/24 Zrušení lokality pro umístění rozhledny (pozemek parc. č. 137/3 v k. ú. Velké Popovice);

Z1/25 Stanovení nových lhůt pro plochy a koridory.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí uplatňuje následující požadavky:

dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Velké Popovice včetně návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Velké Popovice následující připomínky:

Součástí návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Velké Popovice je prověření vymezení několika nových zastavitelných ploch na ZPF v rámci optimalizace využití stávajících rozvojových ploch nebo pro rozšíření technického a sportovního zázemí obce.

Stávající územní plán vymezuje celkem 41,27 ha zastavitelných ploch, z nichž většina nebyla doposud využita. I proto je ve vyhodnocení uplatňování územního plánu uvedeno, že „jakékoliv další vymezování nových zastavitelných ploch by bylo v tuto chvíli neprokazatelné“, a zdejší úřad s tímto závěrem souhlasí.

Podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je možné určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci pouze v nezbytném odůvodněném případě. V případě, kdy má obec volné kapacity rozvoje, nelze považovat nový zábor ZPF za nezbytný.

Nový zábor ZPF může být zdejším úřadem odsouhlasen, pouze pokud bude kompenzován zrušením jiných, dosud nevyužitých zastavitelných ploch na ZPF a jejich navrácením do ploch zemědělských, a to při zohlednění zásad plošné ochrany ZPF (rozsahu, umístění a bonity dotčené zemědělské půdy). Stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Velké Popovice může být uplatněno až po předložení kompletního vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF v další fázi projednávání.

Stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Velké Popovice může být uplatněno až po předložení kompletního vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF v další fázi projednávání.

Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Velké Popovice včetně návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Velké Popovice. V této fázi projednávání ještě nejsou podrobně vyhodnoceny důsledky navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Velké Popovice sděluje:

Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona, je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona.

Dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů je k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Velké Popovice příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.

Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 49 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Velké Popovice neuplatňuje připomínky.

2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá ke zprávě o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Velké Popovice připomínky.

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče není příslušný k uplatnění požadavků k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Velké Popovice. Podle ust. § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče, jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci, obci s rozšířenou působností.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 107 odst. 3 a § 89 odst. 3, s použitím § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto stanovisko k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Velké Popovice

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu sděluje, že **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Velké Popovice na životní prostředí (tzv. SEA).**

Odůvodnění:

Předložená zpráva o uplatňování ÚP vč. zadání změny č. 1 ÚP Velké Popovice obsahuje podrobný výčet změn viz úvod. Jedná se o změny formálního charakteru vyplývající z požadavků nového stavebního zákona, např. konverze ÚP do jednotného standardu, úprava textové části ÚP, včetně regulativů ploch s ohledem na změny vyvolané požadavky zákona č. 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 157/2024 Sb. Dále zadání změny obsahuje jednotlivé úpravy regulativů, např. stanovení počtu bytových jednotek v RD, stanovení podmínek pro parkovací stání, prověření regulačních prvků s ohledem na stávající zástavbu. V rámci změny budou dále prověřeny možnosti úprav krajinné struktury vymezením zelených pásů v území s důrazem na zlepšení protierozních podmínek v území, rozčlenění velkých půdních bloků. Dále je předmětem změny stanovení podmínek pro ochranu nezastavěného území a krajinného rázu, včetně omezení, příp. vyloučení staveb podle § 122 stavebního zákona. V rámci zadání změny nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy, navrhované úpravy a regulace jsou z hlediska udržitelného rozvoje území spíše pozitivní, nepředstavují významná rizika pro dotčené území.

Svým charakterem a rozsahem nejsou navrhované změny natolik významné, aby mohly mít potenciál významného negativního vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví. Změnou územního plánu se významně nemění základní koncepce rozvoje obce. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Vyhodnocení: Vyjádření se respektuje

Odůvodnění:

K připomínce Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu:

Žádosti o kompenzaci vymezení jediné zastavitelné plochy (na základě rozsudku soudu) se vyhovuje. V rámci zadání změny územního plánu bylo pod bodem Z1/28 zahrnuto vyjmutí části zastavitelných ploch P11, 26 a 27 které náleží do zemědělského půdního fondu stejné bonitované půdně ekologická jednotky 5.29.11. Plochy mají stanovenou II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu.

K sdělení Orgánu státní správy na úseku ochrany ovzduší:

Plochy pro výrobu/průmysl se nenavrhují. Záměr, který by mohl spadat do kategorie plochy omezující okolní zástavbu svojí činností je prověřovaný záměr uvedený pod bodem Z1/11. V rámci znění zadání bodu je zajištěno jeho prověření i s povinnou ochrannou zelení, která by zabezpečila dostatečnou ochranu před případnými negativními vlivy na blízké okolí.

Sdělení o tom, že pro změnu územního plánu Velké Popovice není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA), je doplněno k zadání změny územního plánu.

Vyhodnocení podnětů

Podnět č. 1	Autor podnětu	Vymezení dotčeného území
	Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1	Koridor D204
č. ev. MěÚ	413188/2025	
Dodáno dne:	29. 10. 2025	
Obsah podnětu		

Text podnětu a odůvodnění uplatněného podnětu:

Správa železnic, státní organizace, vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a je oprávněným investorem v oblasti železniční infrastruktury. Vyjádření Správy železnic, státní organizace, se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy. Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření:

V ZÚR Středočeského kraje je vymezen koridor D204 pro novostavbu trati v úseku Praha – Strančice – Bystřice u Benešova. K tomuto záměru aktuálně probíhá zpracování územně technické studie v rámci, které se prověřují případné možné úpravy vedení trati. Vymezený koridor požadujeme respektovat v plném rozsahu.

Vyhodnocení: podnětu se vyhovuje

Odůvodnění:

Koridor železniční tratě VD2 zatím zůstává jako referenční varianta, se kterou se porovnávají ostatní možnosti vedení trati při zpracování studie proveditelnosti, kde jsou další tři varianty vedení železniční trasy. V rámci územního plánu se do doby zpracování územně-technické studie zachovává současně vedení tohoto koridoru.

Podnět č. 2	Autor podnětu	Vymezení dotčeného území
	Bc. Robert Brühl, Masarykova 449, 251 69 Velké Popovice	Pozemek parc. č. 520/3 a st. 196 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic
č. ev. MěÚ	436286/2025	
Dodáno dne:	7. 11. 2025	
Obsah podnětu		

Text podnětu a jeho odůvodnění:

V návaznosti na oznámení Městského úřadu Říčany, odboru územního plánování a regionálního rozvoje (č.j. 327487/2025 ze dne 3. 10. 2025), podávám v zákonné lhůtě podle § 89 odst. 5 písm. b) a § 107 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, písemné podněty k Návrhu Zprávy o uplatňování ÚP, konkrétně k vyhodnocení mého podnětu č. 15.

Svůj požadavek pro zadání Změny č. 1 ÚP upřesňuji na technickou nápravu a úpravu regulativů plochy ZS.

Původní zamítnutí našeho návrhu na změnu ÚP (podnět č. 15) bylo založeno na:

- 1) Limitu dostatečného množství volných zastavitelných ploch (§ 108 odst. 4 SZ).
- 2) Existenci technických limitů (chybně zakreslený tok Řepčického potoka a pásmo ochrany lesa 50 m)

S ohledem na tuto skutečnost se v této fázi (změna č. 1 ÚP) omezujeme na požadavek odstranění technických a funkčních nesrovnalostí, které znemožňují řádnou údržbu pozemku.

I. Upřesnění požadavku pro Změnu č. 1: povolení technické infrastruktury pro ZS

Žádám, aby bylo do zadání Změny č. 1 ÚP zařazeno a projednáno: doplnění regulativů funkční plochy ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená (v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic) o možnost napojení stávajících drobných staveb (zejména st. č. 196, jejíž existence je dle ÚP přípustná) na základní technickou infrastrukturu (TI).

Odůvodnění tohoto upřesněného požadavku:

1) Zajištění hygieny a údržby: Stávající objekt (st. č. 196, evidovaný jako jiná stavba) se nachází uprostřed zastavěného/rekreačního území (proluka) a je využíván pro údržbu rozsáhlého pozemku o výměře 2996 m². Nemožnost připojení k TI (elektřina, voda, odpad) znemožňuje splnění základních hygienických a technických požadavků.

2) Hospodárné využívání území a ochrana krajiny: Dle § 38 SZ by územní plánování mělo chránit a rozvíjet přírodní hodnoty, což vyžaduje plnohodnotnou údržbu. Ponechání pozemku v režimu ZS s faktickým zákazem napojení na síť vede k jeho chátrání a neefektivnímu využití v zastavěné oblasti, což je v rozporu s principem hospodárného využívání území.

II. Arbitrární aplikace omezení a zmatečnost odmítnutí RI/BV

Přestože v této fázi (Změna č. 1 ÚP) žádáme pouze o technickou možnost připojení TI, nadále platí, že původní zamítnutí plného rozvoje (RI/BV) je zmatečné, neboť vychází z technických podkladů, které jsou ve Zprávě o uplatňování ÚP navrženy k nápravě.

1. Úředně přiznaná vada podkladů (Řepčický potok):

Pořizovatel již ve svém stanovisku formálně potvrdil, že je v Územně analytických podkladech Říčan „nepřesně zaznamenána skutečná trasa vodní toku“ v předmětné lokalitě. Tím je původní argumentace obce o pásu zeleně podél chybné trasy potoka lichá a neopodstatněná.

Zadání Změny č. 1 ÚP obsahuje Úkol Z1/23 k nápravě trasy Řepčického potoka na p. č. 520/3. Tímto se

potvrzuje oprávněnost naší námitky a odstraňuje se klíčová environmentální překážka.

2. Arbitrární aplikace omezení lesního pásma (PFL):

Druhým limitem pro zamítnutí bylo pásmo 50 metrů od hranice lesa (PFL).

Zadání Změny č. 1 ÚP obsahuje Úkol Z1/8, který navrhuje prověřit snížení ochranného pásma lesa z 50 m na 30 m. Opětovné odmítnutí kvůli 50 m limitu, zatímco obec navrhuje jeho liberalizaci, je nepřipustnou disproporcionalitou vůči pozemkům v bezprostředním sousedství.

3. Urbanistická koncepce (konsolidace vs. expanze)

Pořizovatel odmítá podnět z důvodu politiky nerozevirání zástavby do krajiny a dostatečné rezervy volných zastavitelných ploch (§ 108 odst. 4 SZ).

Tento argument je nesprávnou aplikací makro-regulačního nástroje na mikro-urbanistickou situaci. Předmět návrhu je geograficky a urbanisticky definován jako proluka uvnitř již stabilizovaného rekreačního a obytného celku Řepčic. Ponechání stavby st. č. 196 v restriktivním režimu ZS znemožňuje její legalizaci a vede k neefektivnímu využívání pozemku uprostřed osídlené oblasti, což je v rozporu s principem hospodárného využívání zastavěného území (§ 38 SZ) a politiky revitalizace proluk. Jedná se o konsolidaci již existující st. č. 196, která navazuje na stávající komunikace a infrastrukturu, a nikoliv o zakládání nové enklávy (expanzi).

III. Strategický závěr

Žádám tímto, aby:

1. Byl Podnět č. 15 (v upraveném technickém znění dle bodu I. tohoto dokumentu) zařazen do zadání Změny č. 1 ÚP k projednání a schválení.

2. Byla v rámci Změny č. 1 ÚP provedena úprava regulativů plochy ZS pro parc. č. 520/3 a st. č. 196, která výslovně povolí napojení stávající stavby st. č. 196 na základní technickou infrastrukturu.

3. Bylo konstatováno, že po vyřešení technických limitů (Z1/23 a Z1/8) a zajištění technické obslužnosti ve Změně č. 1 ÚP, bude plný požadavek na změnu funkčního využití plochy pozemku parc. č. 520/3 a st. č. 196 z plochy ZS (Zeleň soukromá a vyhrazená) na plochu RI (Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), a to minimálně v rozsahu umožňujícím legitimní dokončení stávající stavby st. č. 196, uplatněn v rámci zadání Změny č. 2 ÚP, neboť po odstranění technických i environmentálních limitů (Z1/23 a Z1/8) bude možné přehodnotit dosavadní závěry podle § 108 odst. 4 SZ s ohledem na konsolidaci stabilizovaného území.

Vyhodnocení: podnětu se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

1. Bod Z1/23 byl do zadání změny výslovně začleněn na základě požadavku podnětu č. 15.

2. V rámci zadání změny územního plánu byl přidán bod Z1/27, který v následující změně územního plánu prověří v ploše zahrad ZS (respektive po převodu ZZ) podmíněně přípustné využití pro realizaci staveb a zařízení drobné technické infrastruktury, které je nezbytné pro využití těchto ploch a stávajících staveb na těchto pozemcích.

3. Bod Z1/8 upravující snížené ochranného pásma lesa vychází z novely lesního zákona. Bod Z1/23 pak vychází z požadavku podnětu.

Podnět č. 3	Autor podnětu	Vymezení dotčeného území
	Ing. Jan Šrail, Jiráskova 281, 251 69 Velké Popovice	Pozemek parc. č. 453/3 a st. 278 v k.ú. Lojovice
č. ev. MěÚ	447392/2025	
Dodáno dne:	14. 11. 2025	
Obsah podnětu		
Text podnětu a jeho odůvodnění:		

Odvolání proti zamítavému stanovisku k podnětu na pořízení změny ÚP č. 32 (změna funkčního využití parc. č. 453/3 z plochy ZS na VZ).

Odůvodnění

1. Nedostatečné a chybné odůvodnění rozhodnutí Stanovisko odkazuje na § 108 odst. 4 (neprokázaná potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch), avšak podnět se netýká rozšiřování ploch pro bydlení, nýbrž úpravy plochy pro zemědělskou výrobu.

2. Soulad s cíli územního plánování

Navrhovaná změna podporuje udržitelný rozvoj venkova, hospodaření na zemědělské půdě a zajištění obslužnosti zemědělských činností. Územní plán v současné podobě znemožňuje základní provozní zázemí pro zemědělství (skladování krmiv, parkování strojů), čímž omezuje výkon hospodaření a péči o krajinu.

3. Proporcionalita a veřejný zájem

Navrhovaná změna se týká malé části pozemku, nenarušuje ekologickou stabilitu ani krajinný ráz. Plocha sousedí s komunikací a stávajícími hospodářskými aktivitami. Změna nevyvolává potřebu nové infrastruktury.

4. Rovný přístup a konzistentní rozhodování

Podnět č. 23 – Magda Bartošová

Pozemky: parc. č. 651/1, 649/1 a st. 76, k.ú. Lojovice

Obsah: Úprava vymezené plochy „ZS – zeleň soukromá a vyhrazená“ na plochu „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“ (část nebo celý rozsah).

Účel: Využití pozemku pro stavbu dalších doplňkových staveb pro bydlení (větší než 25 m²). Upozornění na historickou konzistenci – v předchozím ÚP byla plocha parc. č. 649/1 zařazena do ploch venkovského bydlení.

Vyhodnocení: Pořizovatel souhlasí s prověřením funkční změny ve změně ÚP.

Výsledek: Zahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu.

Podnět č. 50 – Petr Chmelař

Pozemky: parc. č. 508/41 a 508/16, k.ú. Velké Popovice

Obsah: Získání výjimky na výstavbu tří objektů pro ustájení domácího zvířectva, úschovu zemědělského nářadí a balíků sena.

Účel: Rozšíření zemědělské činnosti a řemesel, možnost pořádání informativních aktivit, workshopů a kurzů, ekologické zemědělství dle strategického plánu SZP 2023–2027.

Vyhodnocení: Záměr může být prověřen ve změně ÚP, nejedná se o zásah do volné krajiny.

Výsledek: Zahrnuto do zadání změny č. 1 územního plánu (bod Z1/22). Oba tyto podněty jsou dle mého názoru obdobného charakteru, přesto oba podněty byly zahrnuty do připravované změny ÚP. Ani jednoho ze žadatelů neznám a nemám nic proti jejich žádostem. Žádám jen o rovný přístup ke všem občanům Velkých Popovic.

Návrh na rozhodnutí

Žádám, aby zastupitelstvo obce Velké Popovice:

- zrušilo zamítavé stanovisko k podnětu č. 32,

- zařadilo požadovanou změnu funkčního využití parc. č. 453/3 (ZS → VZ) do zadání připravované změny územního plánu.

Vyhodnocení: podnětu se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

V rámci vyhodnocení podnětu č. 32 nebylo odkazováno na § 108 odst. 4 stavebního zákona. V současném zadání územního plánu se nepředpokládá zařazení prověření úpravy plochy pro zemědělskou výrobu.

V rámci podnětu č. 23 se prověří aktualizace se skutečným stavem v území. Předpokládá se vymezení stabilizované plochy BV. V rámci aktualizace nemůže být plocha rozšířena nad rámec stávajících ploch (bez vymezení zastavitelné plochy).

V rámci projednání této zprávy o uplatňování bylo k bodu Z1/21 Orgánem ochrany přírody a krajiny sděleno, že nesouhlasí s tímto bodem. Bod je tedy vyřazen ze zadání změny územního plánu. Podnět č. 32 není zařazen do zadání změny územního plánu.

V rámci zadání změny územního plánu je podnět o úpravě vedení dopravní komunikace na pozemku obecně zařazen jako úpravu skrze jednotný standard územního plánu (bod Z1/2).

Podnět č. 4	Autor podnětu	Vymezení dotčeného území
	Vladimír Kozák, Třeboňská 591/5, 140 00 Praha 4 a Barbora Šollová DiS., Nad vodovodem 613/11, 100 00 Praha 10 v zastoupení advokátem Mgr. Davidem Jonke se sídlem Korunní 810/104, 101 00 Praha 10	Pozemky parc. č. 290/2, 290/3, 290/4, 293/2 a 294 v k.ú. Velké Popovice
č. ev. MěÚ	449050/2025	
Dodáno dne:	14. 11. 2025	
Obsah podnětu		

Text podnětu a jeho odůvodnění:

1. Navrhovatelé jsou vlastníky Pozemků. Pozemky byly vedeny v územním plánu obce Velké Popovice jako pozemky stavební, určené pro výstavbu rodinných domů.

2. S ohledem na skutečnosti uvedené v bodu 1 zahájili navrhovatelé přípravu stavebního záměru stavby pěti rodinných domů s názvem „Obytný soubor 5 RD Velké Popovice“ a to dle studie stavby zpracované Bc. Petrem Štastným, IČO: 711 34 891, ze dne 8/2020 (dále jen „Stavba RD“).

3. Navrhovatelé poté vynaložili značné finanční prostředky a nechali zpracovat všechny podklady pro vydání stavebního povolení na Stavbu RD a následně dne 18.11.2020 podali žádost o vydání společného povolení pro Stavbu RD, když řízení o žádosti bylo vedeno u obce pod sp. zn. 04838/20/OSU/KO, č.j. 02565/22/OSU (dále též „Stavební povolení“). Součástí řízení o Stavebním povolení byla i výstavba spojitě infrastruktury navrhovateli (cesta, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, veřejné osvětlení atd.), kterou obec potřebuje pro rozvoj dalších lokalit v obci (viz dále).

Pro výstavbu infastruktury byla zhotovena projektová dokumentace, a to zejména (i) „Obytný soubor 5 RD Velké Popovice, SO 06 Komunikace, včetně odvodnění“, zpracovaná Ing. Romanem Tichovským, IČ: 45061319, dne 11/2020, a (ii) „Obytný soubor 5 RD Velké Popovice, objekt TZ.01 a TZ.02-vodovod a kanalizace“, zpracovaná Janem Bejčkem, VODOMONT, IČ: 12575984, dne 1/21.

4. Ačkoliv bylo správní řízení o vydání Stavebního povolení obcí vedeno déle než 40 měsíců a obec v rámci něj uplatňovala vůči Stavebníkovi požadavky, včetně opakovaných požadavků na doplnění jeho

podání, na úpravy výstavby infrastruktury atd., vyšlo v roce 2024 najevo, že charakter Pozemků byl (bez vědomí navrhovatelů) po podání návrhu na vydání Stavebního povolení v rámci poslední změny územního plánu obcí změněn z pozemků stavebních (bydlení v rodinných domech – příměstské) na tkz. územní rezervu (č.5).

5. S ohledem na skutečnost, že tímto zjištěním (a změnou) byla zjevně zaskočena i sama obec (když zejména s ohledem na běžící stavební řízení ke změně územního plánu vůbec nemělo dojít), byla okamžitě zahájena intenzivní jednání mezi navrhovatelem a obcí o zpětné změně územního plánu ohledně Pozemků (opět na využití bydlení v rodinných domech), aby mohla být Stavba RD po povolení a realizována, včetně spojitě infrastruktury pro obec (dále též „Změna územního plánu“).

6. Obec se zpětnou Změnou územního plánu souhlasila a souhlasí (pročež ze strany navrhovatelů nebyly přijaty další právní kroky) a mezi obcí a navrhovatelem došlo i k dohodě o podmínkách plánovací smlouvy. Součástí dohody mezi obcí a navrhovatelem je opět i vybudování výše avizované spojitě infrastruktury na části Pozemků (tj. na pozemcích p.č. 290/1 a 293/1, k.ú. Velké Popovice) a na pozemku p.č. 285/16, k.ú. Velké Popovice, ve vlastnictví obce a dohoda o jejím společném budoucím využití (cesta, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, veřejné osvětlení atd), když obec infrastrukturu potřebuje pro další rozvoj jiných území v oblasti. Po dokončení infrastruktury se předpokládá její bezplatný převod do vlastnictví obce.

7. Z výše uvedených skutečností je zřejmé, že navrhovatelé dlouhodobě připravovali se souhlasem obce Stavbu RD, včetně spojitě infrastruktury, když příprava projektu dosáhla při vynaložení zásadních finančních prostředků navrhovatelů již tak pokročilého stadia, že byla k dispozici v podstatě ucelená dokumentace pro vydání stavebního povolení.

8. Navrhovatelé tak – a to i s ohledem na dohodu s obcí o snaze o bezodkladnou Změnu územního plánu a doporučení a zakreslení Změny územního plánu i Ing. arch. Komrskou – očekávali, že Pozemky budou při stávající změně územního plánu převedeny bez dalšího z rezervy zpět na pozemky zastavitelné rodinnými domy, aby mohla být Stavba RD (včetně infrastruktury) dokončena.

9. O to více tak byli navrhovatelé překvapeni, že v návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Velké Popovice, nejenže není navržena změna charakteru Pozemků z rezervy přímo na stavební, ale dokonce bylo navrženo vynětí Pozemků ze stavební rezervy na pozemky nestavební. S takovým návrhem navrhovatelé kategoricky nesouhlasí.

10. S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti je zcela zjevné, že Pozemky nejsou pouhými prostými pozemky, o jejichž zařazení mezi stavební se v rámci změny územního plánu nově žádá, ale jedná se o pozemky zcela speciální se specifickou historií, vyžadující v rámci změny územního plánu také specifický přístup. Navrhovatelé tak žádají, aby v rámci změny územního plánu došlo ke změně charakteru Pozemků na stavební (trvalé bydlení v RD v smyslu návrhu Ing. arch. Komrsky), aby mohlo dojít k dokončení Stavby RD, jakož i spojitě infrastruktury a její převod na obec. V opačném případě by došlo zejména k flagrantnímu porušení zásady předvídatelnosti správních rozhodnutí a úkonů a současně ke vzniku zjevné a bezdůvodné škody na straně navrhovatelů, a to jak formou již vynaložených zásadních nákladů na vyhotovení dokumentace a přípravu celého projektu, tak formou snížení hodnoty Pozemků a jejich využitelnosti. Stejně tak by ale došlo i k poškození zájmů obce v souvislosti s nemožností využití infrastruktury.

Jakýkoliv opačný závěr v dané situaci, obecně odůvodněný v návrhu „velkým počtem dosud nevyužitých zastavitelných ploch“ je v případě Pozemků nepřilnavý, nesprávný a ze všech hledisek neakceptovatelný.

11. Na výše uvedených skutečnostech pak nic nemění ani existence hypotetického železničního koridoru v oblasti (železniční trať č. 220). Dle aktuálních informací ze Správy železnic (a to i s ohledem na nesouhlas obce s koridorem v dané oblasti) je vysoce nepravděpodobné, že by byl pro umístění železniční tratě č. 220 zvolen koridor právě v dané lokalitě. Naopak je vysoce pravděpodobné, že koridor v této oblasti bude z úvah SŽ v blízké budoucnosti zcela vypuštěn. V této souvislosti je aktuálně vedeno jednání na SŽ k akceleraci celého rozhodnutí. A není tak důvod z existence hypotetického koridoru vyvozovat jakékoliv závěry ve vztahu k využitelnosti daného území pro budoucí změnu územního plánu (a o to více pak v tomto stadiu přípravy územního plánu).

12. Aktuální koridor ale navíc zasahuje ve své podstatě pouze část jednoho z Pozemků, a to pozemek p.č. 290/2, když ostatní pozemky jsou koridorem nedotčeny (a není tak žádný důvod Pozemky problematikou koridoru zatěžovat en bloc). A nadto i SŽ v minulosti jedním ze svých stanovisek již souhlasilo s realizací Stavby RD na Pozemcích (když stanovilo hlubinnou podmínku stavby max. do hloubky 10 m, o jejímž nedodržení v případě běžné výstavby RD nelze ani uvažovat). Lze přitom důvodně předpokládat, že nejpozději k okamžiku vypuštění úvahy koridoru z dané oblasti by bylo pro nové řízení znovu vydáno kladné stanovisko SŽ k realizaci Stavby RD (pokud by nebylo vydáno již dříve, opět pouze s případnými omezujícími podmínkami nebránícími výstavbě).

Návrh

Závěrem tedy navrhovatelé znovu opakují žádost o revizi a změnu návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Velké Popovice a to tak, že navrhnou přeřadit Pozemky ze stavební rezervy (č.5) nikoliv na pozemky nestavební, ale naopak na pozemky stavební (trvalé bydlení v RD, a to ve smyslu návrhu Ing. arch. Komrsky).

V případě zájmu či potřeby jsme připraveni celou věc osobně projednat, jakož i předložit zejména dokumenty v textu výše zmíněné (byť jsou z velké části již založeny ve správním spisu ohledně žádosti o Stavební povolení obce Velké Popovice pro Stavbu RD sp. zn. 04838/20/OSU/KO, č.j. 02565/22/OSU).

Navrhovatelé žádají, aby byli informováni o vyřízení podnětu, jakož i o všech dalších úkonech v rámci řízení o změně územního plánu.

Vyhodnocení: podnětu se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Podstatnou překážkou je současný stav využití zastavitelných ploch. Dosavadní stav vyhovuje. V rámci zprávy je potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch odůvodněna jako neprokazatelná. S tímto tvrzením také souhlasil Orgán ochrany zemědělského půdního fondu. V rámci stanoviska, které uplatnil pro tuto zprávu, sdělil, že nové zastavitelné plochy pro nezemědělské využití lze kompenzovat pouze zrušením jiných, dosud nevyužitých (viz koordinované stanovisko Krajského úřadu, které je uvedeno v této zprávě).

V rámci požadavku na začlenění pozemků parc. č. 290/2, 290/3, 290/4, 293/2 a 294 v k.ú. Velké Popovice do zastavitelných ploch, není obec v tuto chvíli schopna najít dostatečné velké zastavitelné plochy, které by mohla zrušit a tím kompenzovat toto vymezení. Jedná se přibližně o 1,2 hektaru zemědělské plochy, která by měla být nově vymezována. V současné době je na základě rozsudku soudu prověřována kompenzace pro jiné pozemky.

V rámci zprávy se územní rezervy musí vyhodnotit. Vyhodnocení územních rezerv pro bydlení je v souladu se závěrem u vyhodnocení současných zastavitelných ploch.

V rámci změny územního plánu se předpokládá přesné vymezení dopravní infrastruktury (a případné související technické infrastruktury), která je v souladu s regulací platného územního plánu. V rámci koridoru železniční trasy lze toto vymezení považovat za takový záměr, který by nemohl stanovené využití pro vedení železniční trasy podstatně ztížit nebo znemožnit.

Koridor v dotčeném území prochází celou plochou předmětných pozemků. Koridor železniční tratě VD2 zatím zůstává jako referenční varianta, se kterou se porovnávají ostatní možnosti vedení trati při zpracování studie proveditelnosti, kde jsou další tři varianty vedení železniční trasy. V rámci územního plánu se do doby zpracování územně-technické studie zachovává současné vedení tohoto koridoru. Toto zachování musí být i z důvodu vymezení tohoto koridoru v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

Podnět č. 5	Autor podnětu	Vymezení dotčeného území
	Ing. Martin Novák a Ing. Marcela Nováková, Na struze 227/1, 110 00 Praha	Pozemky parc. č. 289/5 a 292 v k.ú. Lojovice
č. ev. MěÚ	449070/2025	
Dodáno dne:	16. 11. 2025	
Obsah podnětu		

Text podnětu a jeho odůvodnění:

Dne 27. 1. 2023 jsme podávali na Obecní úřad Velké Popovice návrh na změnu územního plánu, která je zanesena ve Vámi zpracovaném Návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Velké Popovice na str. 36 pod bodem 12 a vyjadřujete s touto změnou souhlasné stanovisko.

Pro vyloučení pochybností přikládáme k navrhované změně novou variantu plánu, kde se část stávající plochy BV přesune na jiné části našich pozemků 289/5 a 292 v k.ú. Lojovice, než je tomu v současné platné verzi územního plánu. **Zastavitelná plocha tak nebude změnou rozšiřována.**

Zároveň bych rád upozornil, že bod 5 na straně 35 Návrhu Zprávy byl vzat zpět a platí tedy pouze bod 12 Vašeho číslování. Prosíme tedy o vymazání bodu 5 z konečného znění zprávy. Rovněž prosíme v bodě 12 o opravu překlepu ve sloupci odkazujícím na katastrální čísla pozemků. Je tam uvedeno 589/5 a 292 a správně má být uvedeno 289/5 a 292.

Vyhodnocení: podnětu se vyhovuje

Odůvodnění:

Při zpracování změny územního plánu bude použit aktuální mapový podklad, aby bylo možné přesně upravit prostorové uspořádání dané zastavitelné plochy. Zastavitelná plocha nebude navyšována.

Překlep u čísla pozemku byl opraven.

Podnět č. 6	Autor podnětu	Vymezení dotčeného území
	RNDr. Jan Převrátil a Lucie Převrátilová, Libušina 1426, 252 28 Černošice v zastoupení JUDr. Helenou Grout, advokátkou se sídlem Národní obrany 909/45, 160 00 Praha 6	Pozemek parc. č. 201/1 v k.ú. Lojovice
č. ev. MěÚ	449089/2025	
Dodáno dne:	17. 11. 2025	
Obsah podnětu		

Text podnětu a jeho odůvodnění:

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Velké Popovice uvádí k žádosti žadatelů:

a) Předmětný pozemek parc. č. 201/1 se dle platného ÚP Velké Popovice nachází v nezastavěném území v ploše Nzo – plochy.

Vyjádření: Neodpovídá skutečnosti. Žadatelé žádali o změnu ÚP a zařazení pozemku 201/1 do pozemku určenému k bytové výstavbě, konkrétně 1 rodinného domu v jižní části pozemku, navazující na stávající výstavbu rodinných domů, když celková výstavba čítá 5 rodinných domů, tedy se nejedná o nezastavěné území obce. Pozemek je na hranici připojen k technické a dopravní infrastruktuře obce. Využití tak nenavyšuje nároky na infrastrukturu obce.

b) Druh pozemku zemědělská – orná půda

Vyjádření: Neodpovídá skutečnosti pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako druh pozemku trvalý travní porost, nikoliv jako orná půda, změna proběhla 25. 2. 2025.

c) Pořizovatel tuto změnu územního plánu z důvodu neprokazatelnosti nutnosti vymezení dalších pozemků k zastavění (§ 108 odst. 4) nemůže nedoporučit k zařazení do zadání změny územního plánu

Vyjádření: Není zřejmé vyjádření „nemůže nedoporučit“ z tohoto by vyplývalo, že je vyjádřeno kladné stanovisko – doporučuje zařazení pozemku žadatelů do BV, i když si formálně ponechává jistý odstup („nemůže nedoporučit“ místo prostého „doporučuje“). Není pak zřejmé, z jakého důvodu nebyla žádost žadatelů zahrnuta do změny č. 1 územního plánu.

K ust. § 108 odst. 4 stavebního zákona: Celková plocha zastavitelných ploch dle územního plánu představuje plochu 41,27 hektarů půdy (tab. č. 1 zprávy). Tyto zastavitelné plochy jsou v současnosti zastavěné z 15,6 %, tj. 6,43 hektaru. Toto odůvodnění neznamená absolutní zákaz, ale povinnost pořizovatele doložit věcný nedostatek existujícího fondu.

Ve zprávě nejsou k tomuto bodu odůvodnění dostatečně zpracovány:

- Demografická prognóza a migrační bilance:

Obec se nachází v okrese Praha-východ, což je oblast, která dlouhodobě zaznamenává nárůst obyvatelstva způsobený migrací z hlavního města, zejména mladých rodin hledajících bydlení ve venkovském, ale dobře dostupném prostředí. V minulých dekádách zaznamenaly Velké Popovice výrazný nárůst počtu obyvatel (např. o více než 40 % mezi lety 2000 a 2010 a o dalších 20 % mezi lety 2010 a 2021). Trend suburbanizace v této oblasti stále přetrvává, a to zejména s ohledem na možnosti bydlení v hlavním městě.

- Saturovanost stávajících zastavitelných ploch:

Časový horizont územního plánu by měl být koncipován na 15–20 let. Pokud byl vydán před 5 lety, „využito 16 %“ neříká, kolik z ploch má být realisticky zastavěno k roku např. 2040–2045. Vztahné období musí respektovat ust. § 107 odst. 2 písm. d) SZ (vyhodnocení dopadů uplatňování).

Žadatelé historicky pozemek užívají a nejméně od roku 2010 (15 let) měli zájem o výstavbu rodinné zástavby (BV) na tomto pozemku pro vlastní bydlení.

K tomuto uvádějí:

a) V roce 2010 proběhlo jednání o vydání stavebního povolení ke stavbě dvou rodinných domů. Součástí jednání byla i dohoda o darování části pozemku pro vybudování rondelu, který měl sloužit veřejné dopravní obsluze. K podpisu nedošlo z důvodu výměny starosty a ukončení předjednaného procesu.

b) V roce 2019 projekt biofarmy. Žadatelé přistoupili k záměru vybudování biofarmy. Tento záměr byl Odborem územního plánování v Říčanech v roce 2019 schválen, jak dokládá přiložené rozhodnutí.

c) Rozdělení původního pozemku (2024). Původní pozemek pp.č. 201/1 byl v roce 2024 rozdělen na čtyři nové pozemky:

pp.č. 201/5 vlastníci SJ Sládek Ivo a Sládková Martina Ing., Novorosijská 913/3, Vršovice, 10000 Praha 10

pp.č. 201/6 – přístupová komunikace a 201/7 vlastníci Sládek Jaromír Ing., Zárubova 487/12, Kamýk, 14200 Praha 4 ½ a Sládková Jana Ing., K Brance 1011/17, Stodůlky, 15500 Praha 5,

pp.č. 201/1 – vlastníci žadatelé

d) Žadatelé ve spolupráci s ostatními vlastníky zajišťují:

Přístup na sousední pozemek parc. č. 201/2, st. 100/1 a st. 100/2 vlastníka Jordán Petr Ing., Lojovice 60, 25169 Velké Popovice přes pozemek 201/5 na základě sousedské dohody – nevznikají tak díky sousedské spolupráci žádné překážky dopravního napojení daného území.

e) Možnost směny pozemku

V minulosti bylo žadatelům Obcí Velké Popovice neformálně sděleno, že je možné přistoupit k výměně nevyužitého stavebního pozemku ve vlastnictví obce za vydání změny územního plánu k pozemku 201/1.

Přestože to nebylo písemně potvrzeno, svědčí to o dřívější vůli obce zajišťovat rovné zacházení vlastníků pozemků v zastavěném území

Návrh žadatelů:

Žadatelé navrhují, aby Obec Velké Popovice v rámci zprávy o uplatnění územního plánu nebo následně v rámci změny územního plánu:

(i) zařadila parcely 201/5 a 201/1 mezi plochy pro bydlení (BV) – individuální rodinné domy, (ii) umožnila využití pozemků formou zastavitelné plochy v návaznosti na okolní zástavbu, nebo
(iii) zahájila jednání o směně stavebního pozemku ve vlastnictví obce, o níž bylo v minulosti jednáno za vydání změny územního plánu k pozemku 201/1.

Závěr:

Pozemky se nacházejí ve fakticky zastavěném území, mají připravenou infrastrukturu, jsou dlouhodobě určeny k využití pro obytné účely a jejich zařazení mezi stavební je v souladu:

- se zásadami územního plánování,
- se skutečným stavem v území,
- s urbanistickou logikou rozvoje obce.

Vyhodnocení: podnětu se nevyhovuje

Odůvodnění:

a) Začlenění pozemku odpovídá ploše „NZo – plochy zemědělské orná půda“. Tato plocha se svojí podstatnou nachází v nezastavěném území. Územní plán z roku 2020 tento pozemek nezařadil do zastavitelné plochy umožňující stavby pro rodinné nebo rekreační využití.

b) Druh pozemku „trvalý travní porost“ také náleží do zemědělského půdního fondu. V rámci změny územního plánu a jeho nutného převedení do jednotného standardu bude pravděpodobně tento pozemek začleněn do plochy zemědělské s podruhem pro trvalé travní porosty.

c) V rámci zpracování zprávy o uplatňování má pořizovatel právo na své odborné vyjádření. V rámci vyhodnocení podnětu je tento názor vždy do tabulky doplněn. Toto vyjádření představuje doporučení obce k projednávané záležitosti. Konečné rozhodnutí zastupitelstva může být učiněno odlišně, s přihlédnutím k jejich pravomoci a samostatnému uvážení. To je možné v rámci práva obce na samosprávu. V daném případě bylo přihlédnuto k vyhodnocení pořizovatele a výsledné vyhodnocení je negativní. V rámci vyhodnocení zastavitelných ploch je situace zřejmá. S odůvodněním souhlasí i Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (viz koordinované stanovisko Krajského úřadu, které je připojeno v této zprávě). Demografická prognóza a migrační bilance je nad požadavky nároků stavebního zákona na zpracování této zprávy.

d) Dopravní napojení není rozporováno

e) Dohoda o směně nebyla písemně potvrzena.

Podnět č. 7	Autor podnětu	Vymezení dotčeného území
	Mudr. Václava Zimová	Neuvedeno
č. ev. MěÚ	450632/2025	
Dodáno dne:	18. 11. 2025	
Obsah podnětu		

Text podnětu a jeho odůvodnění:

V souladu s § 89 odst. 5 písm. b ve spojení s § 107 odst. 3 stavebního zákona zasíláme písemný podnět k Veřejné vyhlášce (Č.j. 327487/2025, Ing. David Lanča): Zpráva o uplatňování Územního plánu Velké Popovice.

Ad a/ Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

str. 4 Pravopisná chyba v textu poslední věty: ...eliminováli x eliminovaly se záměry...

str. 5-6 tab. 1

P05 je dle Návrhu zprávy 0,22ha, dle ÚP 0,21ha
P10, M03, M04, L06-jak je proveden výpočet?
P11 je dle Návrhu zprávy 1,13ha, dle ÚP 1,14ha
P18 je dle Návrhu zprávy 1,44ha, dle ÚP 1,15ha (rozdíl 2900 m2!)
P28 je dle Návrhu zprávy 0,70ha, dle ÚP 0,71ha
P39 je dle Návrhu zprávy 4,42ha, dle ÚP 4,40ha
P44 je dle Návrhu zprávy 0,20ha, dle ÚP 0,19ha
M02 je dle Návrhu zprávy 0,57ha, dle ÚP 0,56ha
L02 je dle Návrhu zprávy 1,43ha, dle ÚP 1,42ha
L05 je dle Návrhu zprávy 1,12ha, dle ÚP 1,13ha
L07 je dle Návrhu zprávy 1,16ha, dle ÚP 0,15ha
L09 je dle Návrhu zprávy 0,34ha, dle ÚP 0,33ha
L10 je dle Návrhu zprávy 0,19ha, dle ÚP 0,24ha

str. 7 tab. 3

P08 je dle Návrhu zprávy 10,94ha, dle ÚP 0,94ha (asi překlep, rozdíl 10 ha vytváří též zásadní rozdíl v součtu tabulky)

str. 7 předposlední odstavec hodnota 15,6% resp. 6,43 ha nekoresponduje s hodnotami v součtu tab. 1 (16,3% resp. 6,71 ha)

str. 9 Pěší a cyklistická doprava

Zde je uvedeno, že další možnosti vedení pěších nebo cyklistických tras nebude dále prověřeno, což je v rozporu s textem na str. 18, kde se konstatuje, že je třeba doplnit systém polních cest pro pěší s možností využití jako cyklotras a jejich doplnění odpočívadly, vyhlídkami a sportovními zařízeními v přírodě.

str 9 Doprava v klidu

Návrh zprávy konstatuje, že „ÚP dostatečně řeší požadavky na odstavení vozidel na pozemcích určených k zastavení pro bydlení. Nejsou požadovány další nároky na úpravu. To není v souladu s ÚP, který navrhuje:

- řešit nároky na dopravu v klidu pro nové objekty všeho druhu pouze na pozemcích k nim využitím příslušejících
- ponechat všechna stávající parkovací místa pro veřejnost v obci
- 5 parkovacích míst pro veřejnost a turistiku v rámci DS v centru Lojovic

str. 9 Kanalizace

Je zde konstatováno, že koncepce v oblasti zásobování vodou a kanalizace je územním plánem doplněna o návrhy třech nových čistíren odpadních vod. Toto tvrzení je třeba aktualizovat podle současného stavu. ČOV v Lojovicích byla vybudována a zkolaudována 2020. Kanalizace Řepčice byla vybudována a zkolaudována 2021, odpadní vody byly odvedeny tlakovou kanalizací do ČOV Velké Popovice.

str. 11 Nakládání s odpady

Informace o nové sběrném dvoře v rámci konverze farmy Brtnice na plochu výroby a skladování po předběžné dohodě s vedením obce je velmi zneklidňující informace pro plánované vytvoření takto regulované plochy v centru hustě osídlené aglomerace Velké Popovice-Brtnice, v blízkosti Mokřanského potoka. V současně platném ÚP není zaneseno.

A dále informace, že se pro skládkování biologického a komunálního odpadu stanovují i plochy P15 v Brtnici, je rovněž v rozporu se strategií udržitelnosti a ochrany životního prostředí v povodí Mokřanského potoka a ochranného pásma štolového přivaděče Želivka.

str. 11 Veřejné prostranství

Vymezují se nové plochy zeleně na veřejných prostranstvích pro parky a parkovou zeleň (např. P33). Tato informace je uvedena bez dalších konkrétností a detailů, rozvojová plocha P33 je v ÚP vymezena pro BV, znamená tato informace změnu regulativu plochy P33?

Ad b/ Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

str. 15 Vybraná negativa území

Není zde explicitně popsána lokalita výskytu starých ekologických zátěží, ani stacionární zdroj znečišťující ovzduší.

str. 16 Lokalizované problémy na území obce

Je zde zmiňována vysoká intenzita dopravy na průtahu obce silnice 11/107 a s ní spojená akustická zátěž z dopravy více jak 3000 vozidel za den, přesto se na jiných místech zprávy v oddílu změn navrhuje vypuštění koridoru D075 dopravní přeložky

str. 17

Zaznamenána pravopisná chyba v prvním odstavci ...plochy v tomto střetu již byly využity x využity Chybí zde informace o absenci vodovodu a kanalizace v osadě Dubiny, ČOV Lojovice je již několik let v provozu. O plánu její výstavby je rovněž zmínka na str. 24.

str. 18

V první větě překlep mokřany x mokřady

Ad c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

str. 24

V posledním odstavci je třeba opravit/aktualizovat informaci o ČOV Lojovice, odvádění odpadní vody z Řepčic jako na str 9. dle reality, informaci o ČOV Mokřany je třeba uvést do souladu s realitou nebo záměrem obce.

str. 29

Obec v roce 2022 žalovala aktualizaci ZUR SK jako výraz nesouhlasu s vedením železničního koridoru D204 přes území Přírodního parku Velkopopovického. Součástí žaloby byl i nesouhlas s vypuštěním koridoru D075, který snižuje intenzitu dopravy na průtahu obce, která by při umístění vlakového nádraží (v rámci koridoru D204) u silnice 11/107 byla ještě intenzivnější.

Ad Zadání Změny č. 1 územního plánu Velké Popovice (str 30–32)

Z1/3 Regulace staveb drobných nebo jednoduchých staveb doplňujících stavby hlavní na pozemku (příloha č. 1 odst. (1) písm. a) odst. 1 až 4 a příloha č. 2 odst. (1) písm. p).

Není uvedeno, o jakou regulaci a přílohu se jedná.

Z1/4 Regulace podmínek pro parkovací a vyhrazená stání (s ohledem na § 138, resp. Přílohy č. 1 Vyhlášky č. 146/2024 Sb. Vyhlášky o požadavcích na výstavbu).

Chybí vymezení parkovacích míst v rámci Z1/7- nově vymezená plocha pro občanskou vybavenost (MŠ).

Z1/8 Snížení ochranného pásma lesa z 50 m od okraje lesa na 30 m a z toho vyplývající regulativy. Stávající UP:

V platném územní plánu je 50 metrové ochranné pásmo lesa stanoveno u rozvojové lokality P01 a P10. Jde o hustě zastavitelné části obce bez vnitřní veřejné zeleně a ochranné pásmo lesa 50 m zde bylo nastaveno správně. Jde o novou zástavbu. Nebyl zaslán požadavek na snížení ochranného pásma, ani popsáno odůvodnění, proč je změna pořizovatelem navrhována.

Pro P10 byla stanovena podmínka územní studie. Povinná plocha zeleně této největší rozvojové plochy byla stanovena a následně potvrzena v územní studii. Do zeleně se započítává plocha ZS soukromých

zahrad. Vzhledem k tomu, že uvnitř zastavěné plochy není plánována zelená plocha, požadovaná procenta zeleně tvoří právě zahrady v pásu u lesa. Je velmi pravděpodobné, že kombinací Z1/8 a Z1/17 dojde k výraznému zvýšení zastavěnosti plochy P10. Tato změna by proto neměla být přijata bez souvisejících úprav dalších regulativů v dotčených oblastech. Tato změna jinak bude v rozporu s Prioritami územního rozvoje – viz komentář v návrhové zprávě na str. 21: „Území je využíváno hospodárně a zastavitelné plochy jsou navrhovány v souladu s charakterem stávající zástavby. Veřejná zeleň je územním plánem stabilizována. Rozvoj je navrhován v souladu s potřebou zastavitelných ploch v řešeném území. Území by v současnosti nemělo být dále rozšiřováno o další zastavěné plochy a měla by se respektovat úroveň kapacity veřejné infrastruktury.“

Z1/9 Regulace bytových jednotek v objektech pro bydlení v zastavitelných plochách (P10, P42, apod.)

Plocha P42 je určena pro sportovní využití– OSx, bydlení zde není ani jako přípustné využití.

Z1/10 Zrušení dopravního koridoru pro umístění přeložky silnice 11/107. Vypuštění plochy VPS VD1.

Námítka proti vypuštění koridoru byla součástí žaloby na ZUR SK. Na několika místech zprávy jsou v kontrastu informace o problému zatěžující intenzivní dopravy na silnici 11/107, a neřešení, naopak vystupňování tohoto problému. Vzhledem k plánované výstavbě železnice včetně nádraží P+R u silnice 11/107 vypuštění koridoru VD1 není strategické. Vzhledem k tomu, že stále není finálně vypořádána žaloba na ZUR SK, a tím pádem není dořešena trasa vedení železničního koridoru a umístění P+R parkovišť, nesouhlasíme s vypuštěním VD1 bez náhrady řešení intenzivní dopravy na průtahu obcí 11/107.

Současně poukazujeme na nutnost vyhodnocení možnosti umístění nového silničního obchvatu Velkých Popovic v rámci existujícího železničního koridoru D204, pokud zůstane v současné trase. Jde o propojení krajské průtahové silnice Masarykova se silnicí 11/107. Vzhledem ke zvyšování výrobních kapacit továrny Bonavita, vzrůstající kamionové dopravě, velkému rozvoji bydlení v katastru Kunic a kolabující dopravě na DL, doprava středem Velkých Popovic bude v budoucnu stále narůstat.

Z1/11 Rozšíření funkčního využití plochy technické infrastruktury P15 i navazujícího pozemku (parc. č. 706/3 v k.ú. Velké Popovice) pro skládkování. Předpokládaná změna funkčního využití pozemku 706/3 bude jenom částečné. K ploše bude začleněna plocha ochranné zeleně.

Jde o kombinaci soukromého (resp. soukromo–komerčního) a veřejného zájmu, a návrh této změny tyto dva zájmy nijak nesrovnává a nevyhodnocuje.

Z1/12 Úprava podmínek prostorového uspořádání ploch OV v obecním vlastnictví pro možnosti zvýšení zastavitelnosti a výšky objektů. Doplnění možnosti využití pro související bydlení. Vymezení plochy občanské vybavenosti pro pozemky parc. č. 452/2 a parc.č.460/1,/3,/6 nebo /9.

Pozemek č. 452/2 je v soukromém vlastnictví (JF Verlander), nemá se jednat spíše o pozemek č. 452/22 – parkoviště ve vlastnictví obce? Změnou jsou dotčeny i pozemky č. 460/1, /3, /6 nebo /9. Sousední pozemek č. 460/11 není ve výčtu obsažen, je pro to důvod?

Z1/16 Úprava vedení plochy ÚSES LK7 (plochy VU 1).

Na straně 14 se píše, že trasa vedení tohoto prvku USES bude prověřena k upravení nebo vypuštění. Pokud dojde k vypuštění tohoto lokálního biokoridoru, zablokuje se možný průchod živočichů přes zastavěnou plochu obce severojižním směrem, jižní část koridoru LK7 zůstane severním směrem slepá. Lokalita je v současnosti nezastavěná a umožňuje svou rozlohou provést úpravu vedení LK7. Dotčený biokoridor je důležitou dosud průchodnou spojnici lokality Přírodního parku Velkopopovicko s nezastavěným územím severním směrem od obce (např. les „Bartošky“).

Z1/17 V přehledu zastavitelných ploch bude upravena maximální kapacita využití upravena pro orientační přehled

Zásadně nesouhlasíme se změnou maximální kapacity využití všech rozvojových ploch. Počty RD byly nastaveny s ohledem na okolní již existující zástavbu. Pokud by se plně využila výměra rozvojové plochy, celkově by se jednalo až o 140 RD nad maximálně nastavený současný počet. Byla by výrazně porušena rovnováha zastavěných a zelených ploch a urbanistické koncepce. Došlo by lokálně k výraznému narušení vesnického rázu obce, kde dle ÚP jednou z hlavních zásad zvolené strategie na další rozvoj obce je neměnit příměstský až venkovský charakter sídla se stopou venkovského založení.

Zahuštění a eskalace výstavby v oblasti přírodního parku Velkopopovicko není žádoucí. Pokud jde o

reakci na žádost zvýšení počtu RD v konkrétní rozvojové oblasti, lze posuzovat jen tuto oblast a počet RD zde změnit. Promítnutí požadavku na všechny oblasti povede k nekontrolovanému nárůstu zástavby.

Z1/19 Vymezení plochy pro sportovní využití (např. pumptrack) na pozemku parc. č. 106/12 v k.ú.

Velké Popovice

Zmiňované číslo pozemku v k.ú. Velké Popovice neexistuje.

Z1/20 Snížení podmínky prostorového uspořádání k minimálním plochám pro novou i stávající výstavbu území v Lojovicích

Výměra pozemků RD jak v oblastech BV tak i BI byla ÚP stanovena na min. 1 000 m², v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 1 000 m². Namítáme proti snížení výměry pozemku požadované pro stavbu RD u jednotlivé žádosti, nebo pro konkrétní území nebo část obce, jde o nebezpečný precedent nejen pro katastrální území Lojovice, ale pro celý ÚP Velké Popovice. Došlo by k rozrušení celistvosti venkovského prostředí a urbanistické koncepce, která je uplatňována na území přírodního parku Velkopopovická, zvláště v osadách.

Z1/22 Úprava funkčního vymezení pozemku parc. č. 508/41 a 508/16 v k.ú. Velké Popovice pro zemědělské činnosti (umístění 3 objektů pro ustájení domácího zvířectva, úschova zemědělského nářadí a balíků sena) s možností pořádání informativních aktivit.

Dle platného ÚP je pozemek součástí plochy NSx. Dle popisu regulativu je možno pozemek oplocovat pouze ohradníky a bradly. Není zde možno budovat stavby pro chov zvířat, a ten rovněž není zahrnut ani v přípustném využití pozemku. Pozemkem protéká potok, který je jediným přítokem do obecního chovného rybníka Habří. Na pozemku jsou umístěny stavby, zřejmě související s chovem domácích zvířat, část pozemku je v rozporu s podmínkami ÚP oplocena neprůchodným plotem. V blízkém i vzdálenějším okolí byli pozorováni, místy i ve větší míře, hlodavci – potkani. Lokalita již teď je rizikem znečištění povrchových vod, ale i zdravotním rizikem šíření hlodavců a jimi přenášených onemocnění. Návrh úpravy funkčního vymezení legalizuje současný stav využití pozemku, který je v zásadním rozporu s využitím plochy dle platného ÚP a je rizikem pro okolní hustě obydlenou oblast a povrchové vody. Návrh změny rovněž nabourává integritu ÚP, který podpořil masivně novou veřejně přístupnou zeleň ve formě NSx – krajinných parků prakticky uvnitř obce Velké Popovice – viz podmínky využití ploch.

Z1/23 Úprava zanesení vodní linie toku v oblasti pozemků parc. č. 71/1 v k.ú. Velké Popovice a v lokalitě Řepčického potoku (pozemky parc. č. 520/3, 520/4 a 521/1 a navazujících).

Doplnění: k.ú. Mokřany

Z1/24 Zrušení lokality pro umístění rozhledny (pozemek parc. č. 137/3 v k. ú. Velké Popovice)

Zrušení pozemku pro stavbu rozhledny bez náhrady není dostatečně odůvodněno. Rozhledna jako jedna z možných lákadel pro rozvoj přírodního turistického ruchu, je plně v souladu se strategickým plánem obce. Zvolený pozemek není vhodný pro jiné využití, nachází se v místě ideálního výhledu nejen na okolní pahorkatinu a údolí Sázavy, ale i na vzdálené hory (České středohoří, Krkonoše)

Velké Popovice 13. 11. 2025

MUDr. Václava Zimová, Farská 17, 251 69 Velké Popovice

Ing. Jiří Randák, Nové Habří 508, 251 69 Velké Popovice

Ing. Martin Buldra, K Rybníčku 306, 251 69 Velké Popovice

Vyhodnocení: podnětu se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Tabulka vyhodnocení zastavitelných ploch

U lokalit L06, P10 a M03 a u jejich ploch, které nebyly určeny pro trvalé bydlení (DS, RI, ZS a ZV), byly tyto plochy z výpočtu vyřazeny. Tyto plochy byly označeny * u funkčních ploch. * byla doplněna i u číselné plochy.

Všechny zastavitelné plochy byly v geografickém informačním systému pořizovatelem vektorizovány a pro účely vyhodnocení zastavitelných ploch vypočteny na pokladu digitální katastrální mapy (k 31. 8. 2025). V rámci některých lokalit se údaje o velikosti zastavitelných ploch od výpočtu z platného

územního plánu mírně liší. Lokalita P18 má v územním plánu uvedený špatný údaj. Dle výpočtu pořizovatele se jedná o 1,44 ha plochy. Překlep u plochy P08 je opraven. Stejně tak suma ploch. Tabulka č. 1 je k 17. 11. 2025 aktualizována.

Pěší a cyklistická doprava

V rámci územní studie krajiny jsou pro jednotlivé okrsky navrhovány jednotlivá doporučení. V rámci Velkých Popovic se třeba jedná o vhodné doplnění systému polních cest pro pěší s možností využití jako cyklotras a jejich doplnění odpočívadly, vyhlídkami a sportovními zařízeními v přírodě. Toto doporučení není využito v rámci navrhované změny územního plánu. Územní plán většinu doporučení umožňuje realizovat i v platném znění územního plánu.

Doprava v klidu

Znění upraveno. Nejsou vynucené nároky na konkrétní znění úpravy územního plánu.

Kanalizace

V rámci změny územního plánu bude aktualizován současný stav v oblasti zásobování vodou a kanalizace. Kapitola „Kanalizace“ byla upravena.

Nakládání s odpady

Náležitosti rozšíření lokality P15 se prověří v rámci dané změny územního plánu. Zatím nelze předjímat výslednou podobu dané záležitosti.

Veřejné prostranství

Formulace byla upravena tak aby bylo zřejmé, že se jedná o úpravu stávajícího územního plánu. Návrhy na změnu územního plánu v této oblasti nejsou.

Vybraná negativa území

Lokalita výskytu je uvedena v mapové části v územně analytických podkladech. Jedná se o lokalitu bývalé cihelny v Brtnici, technických služeb Velké Popovice. Konkrétně je jedná o pozemky parc. č. 712/2, st. 1371, 706/11 a 706/12 v k.ú. Velké Popovice. Vyjmenovanými zdroji znečištění jsou v evidenci Středočeského kraje objekty čerpacích stanic pohonných hmot MOL Česká republika, s.r.o. a PAP OIL Čerpací stanice, s.r.o.

Lokalizované problémy na území obce

Vypuštění dopravní přeložky se tento koridor prověřuje ze dvou důvodů. Jedním z nich je aktualizace územního plánu k současné podobě Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tento koridor pro umístění stavby D075 – silnice II/107 byl vypuštěn Aktualizací č. 3 (nabyla účinnosti dne 9.11.2023). Druhým důvodem je nesouhlas Obce Petříkov s touto přeložkou. Sama Obec Petříkov ji ve svém území vypustila, a tak není možné tuto přeložku v současné době realizovat. Tento bod bude ještě v rámci změny územního plánu prověřován a výsledkem může být jeho ponechání.

Informace o absenci vodovodu a kanalizace v osadě Dubiny v územně analytických údajích chybí.

K zadání změny územního plánu

Z1/3

Jedná se o regulaci staveb drobných nebo jednoduchých staveb doplňujících stavby hlavní na pozemku (příloha č. 1 odst. 1 písm. a) číslo 1 až 4 a příloha č. 2 odst. 1 písm. q stavebního zákona. Formulace byla upravena.

Z1/4

Parkovací místa je možné umisťovat i v ploše OV. Bod Z1/7 byl na základě požadavku určeného zastupitele doplněn i změnu funkčního využití pro veřejnou tělocvičnu.

Z1/8

Požadavek na snížení ochranného pásma vyplývá ze změny legislativy lesního zákona. Ochranné pásmo již nedosahuje 50 m, ale je sníženo na 30 m. Do zadání je tento požadavek zahrnut zvláště pro povědomí o změně. Jedná se o důležitý prvek limitů využití území. Tato změna nemá vliv na funkční využití ploch zeleně. V rámci územní studie P10 je zeleň také navrhována. Výstavba v lokalitě je podmíněna dodržováním návrhu územní studie.

Z1/9

Demonstrativní příklad zastavitelných ploch byl vypuštěn.

Z1/10

Odůvodnění viz výše u „Lokalizované problémy na území obce“.

Z1/11

Účelem zprávy není předběžné vyhodnocení právě zadáných bodů k prověření. K tomu je právě určeno zpracování následné změny. Až přitom se posuzují a prověřují dané návrhy. Nejedná se o studii proveditelnosti nebo jinou studii.

Z1/12

V rámci zjednodušení zadání je přistoupeno k obecnějšímu znění tohoto bodu. Pro prověření vymezení plochy OV budou použity plochy, které jsou ve vlastnictví obce a náleží do okolí restaurace Kozlovky.

Z1/16

Lokální biokoridor nebude vypuštěn. Pouze v části (u parkoviště) bude trasování upraveno. Část biokoridoru je vymezena přes oplocenou zahradu.

Z1/17

V rámci územních plánů je obvyklé, že je pro vymezení zastavitelných ploch uváděna orientační informace. V rámci tabulek se zpravidla uvádí orientační tabulka, která bývá zpravidla pro dotčené orgány takovým orientačním měřítkem o možném zastavění daných lokalit. V rámci územního plánu Velkých Popovic ale došlo k faktickému závaznému stanovení maximální kapacity jednotlivých ploch. V rámci uplatňování územního plánu ale došlo k problému v lokalitě M10. V této lokalitě se předpokládala výstavba 4 rodinných domů. Těsně, než před tím byla dokumentace schválena stavebním úřadem, došlo k vydání nového územního plánu, který pro tuto lokalitu stanovil pouze dva rodinné domy. Lokalita je v tuto chvíli rozdělena na více pozemků, ale stavět se může pouze na dvou z nich. Pro tyto a další účely bude tato hodnota nikoli jako závazná, ale jako orientační. Tato změna nezapříčiní dramatický nárůst rodinných domů. Nárůst může nastat o jednotky domů. Podmínky prostorového uspořádání (např. minimální velikost pozemku, zeleň) bude po této úpravě stále platit. Pro zastavitelné plochy bude navíc prověřeno stanovení maximálního počtu bytových jednotek. Počet bytových jednotek může mít větší vliv na intenzitu využití než jednotlivý počet rodinných domů.

Z1/19

Číslo pozemku opraveno. Jedná se o parc. č. 706/12 v k.ú. Velké Popovice.

Z1/20

V rámci územního plánu se tolerují jednotlivé případy stávajících staveb či pozemků s výměrou pod plošným minimem, jež jsou v dané ploše stabilizovány a ve svém posledním kolaudovaném (povoleném) stavu nesplňují některou ze stanovených podmínek pro funkční plochu (např. min. výměra stávajícího stavebního pozemku, max. zastavěná plocha či min. % zeleně) str. 20 výroku územního plánu. V rámci Lojovic je tak možné některé velmi malé pozemky zastavět rodinnými domy. V rámci umožnění staveb na menších pozemcích, které budou odděleny, i po platnosti územního plánu se prověří možnost dělení i zástavby na nich. Snížení minimální velikosti pozemků v Lojovicích nebo jeho části může být podmíněno realizací jen stavbami do 80 m² zastavěné plochy, 7 výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím a podkrovím a o určitém sklonu střechy těchto staveb. Tyto stavby by pak lépe odpovídaly danému charakteru lokality. Části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění by mohla být stanovena na nejméně 50 % z celkové plochy z těchto pozemků. Náležitosti ještě budou prověřeny.

Z1/22

Tento bod je v zadání změny po projednání zprávy o uplatňování zrušen.

Z1/23

Doplněno.

Z1/24

Tento bod je v zadání změny po projednání zprávy o uplatňování zrušen.

kvalifikovaná úřední osoba: Ing. David Lanča
podepsáno elektronicky