

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1

ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE POPOVICE



Obec: Město Popovice,
Popovice č.p. 78, 257 01 Postupice

Pořizovatel: MěÚ Benešov, Odbor výstavby a územního plánování,
Úřad územního plánování, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov,
Ing. arch. Zdeňka Hajdová

Určený zastupitel: Michal Hoch, místostarosta obce Popovice

Obsah:

Důvody pořízení změny územního plánu a její cíle	3
a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	3
b) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	4
c) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	6
d) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	7
e) DALŠÍ POŽADAVKY ODPOVÍDAJÍCÍ OBSAHU ÚPD	7
1/ POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	7
2/ POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	11
3/ POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	12
3.a) Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu:	12
3.b) Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu:	12
3.c) Požadavky na veřejné občanské vybavení	13
3.d) Požadavky na veřejná prostranství	13
4/ POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 odst. 3 stavebního zákona	13
5/ POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	14
6/ POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ	15
7/ POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	15
8/ POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	15
9/ POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚP S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	15
10/ POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJÍHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	16
- technické požadavky	16
- požadavky na strukturu standardizovaných jevů územního plánu	16
- požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů územního plánu s výjimkou ploch s rozdílným způsobem využití	16
- požadavky na grafické vyjádření ploch s rozdílným způsobem využití	16
- požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat územního plánu	16
- požadavky na počet vyhotovení	16

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 19 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Popovice, zpracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání Změny č. 1 územního plánu Popovice.

Důvody pořízení změny územního plánu a její cíle

Změna č. 1 územního plánu Popovice se pořizuje na žádost obce z vlastního podnětu.

Bude prověřeno a navrženo takové řešení, které navazuje na stávající zástavbu a respektuje dosavadní vývoj území. Cílem je nalézt vyvážený návrh, který upraví podmínky pro rozvoj řešené lokality, a to s ohledem na udržitelnost podmínek pro příznivé životní prostředí, ale i pro rozvoj a soudržnost společenství obyvatel, podmínek, které uspokojí požadavky současné i budoucí generace v duchu udržitelného rozvoje.

Změna č. 1 územního plánu Popovice bude zaevidována jako územně plánovací dokumentace v souladu s ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") v evidenci územně plánovací činnosti.

Zastupitelstvo obce Popovice na základě zmocnění uvedeného v § 109 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), stanoví v souladu s § 109 odst. 2 stavebního zákona a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu:

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Změna územního plánu bude zpracována v rozsahu správního území obce Postupice (dále jen „řešené území“). Řešené území tvoří jedno katastrální území, a to katastrální území Popovice u Benešova (537667).

Obec Popovice s centrálním sídlem se nachází ve Středočeském kraji v okrese Benešov, ORP Benešov, asi 11 km jihovýchodně od Benešova při východním okraj Středočeské pahorkatiny. Rozloha obce je 1 171,48 ha, nadmořská výška 435 m.n.m.

Dle sčítání obyvatelstva v roce 1980 měly Popovice jako část obce Postupice 189 obyvatel v 61 domech. V roce 1930 tu bylo 510 obyvatel v 86 domech, v současné době zde žije 289 obyvatel (dle ČSÚ k 1.1.2024) ve 183 domech (dle ČSÚ 2021).

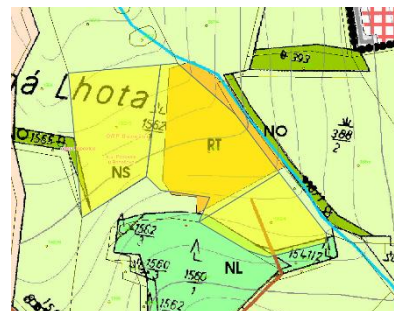
Součástí obce Popovice jsou další sídla, a to Kamenná Lhota, Kondratice, Mladovice, Pazderná Lhota a Věžníčky. Územím protéká říčka Chotýšanka, která je levostranným přítokem řeky Blanice.



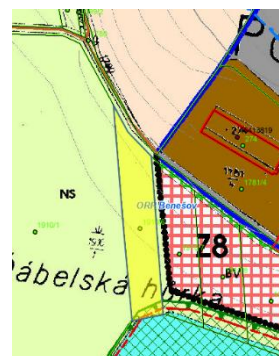
b) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Popovice má platný územní plán Popovice s účinností od 14.11.2013. Tento územní plán byl projednán a vydán v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Změna č.1 ÚP Popovice se bude zabývat jednotlivými žádostmi o změnu územního plánu s odkazem na usnesení zastupitelstva obce Popovice ze dne 15.04.2025, a to:

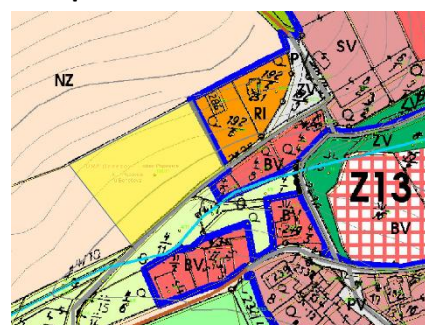
- 1) **Změna využití území - pozemků parc.č. 1562/4 a parc.č.1562/5 v k.ú. Popovice na funkční plochu RT - plochy rekreace - REKREACE TÁBOŘIŠTĚ.** Bude prověřena změna regulativů plochy RT umožňující stavby trvalého charakteru v kontextu funkčního využití plochy s ohledem na možný výskyt melioračních opatření. Pozemky parc.č. 1562/4 a parc.č. 1562/5 v k.ú. Popovice u Benešova jsou aktuálně zařazeny do plochy funkčního využití NS - plochy smíšené nezastavěného území - plochy travních porostů. Pozemek parc.č. 1561 v k.ú. Popovice u Benešova je zařazen do plochy RT - plochy rekreace - REKREACE TÁBOŘIŠTĚ.



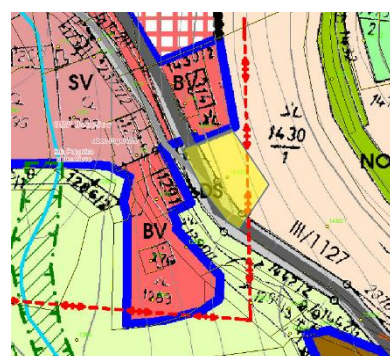
2) **Změna využití území - pozemku parc.č. 1910/6 v k.ú. Popovice u Benešova na funkční plochu RI - plochy rekreační - rekreace individuální, případně na funkční plochu s určením pro bydlení - BV - plochy bydlení - BYDLENÍ VENKOVSKÉ, případně BH - bydlení čisté.** Pozemek parc.č. 1910/6 v k.ú. Popovice u Benešova je zařazen do plochy NS - plochy smíšené nezastavěného území - plochy travních porostů, navazuje na zastavitelnou plochu s indexem Z8, změna jeho určeného využití je třeba prověřit z hlediska dopadů na ZPF, s ohledem na záplavové území a ochranné pásmo výrobního zařízení.



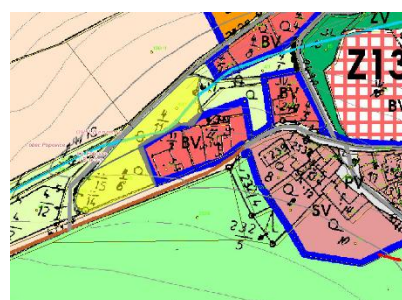
3) **Změna využití území - pozemku parc.č. 1430/4 v k.ú. Popovice u Benešova na funkční plochu BV - plochy bydlení - BYDLENÍ VENKOVSKÉ.** Většinová část pozemku parc.č. 1430/4 v k.ú. Popovice u Benešova je zařazena do plochy funkčního využití - NZ - plochy smíšené nezastavěného území - plochy zemědělské, část pozemku zařazena do ploch dopravní infrastruktury, třeba prověřit narovnání stavu. Navrhovaná zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území.



4) **Změna využití území - pozemků parc.č. 4/6 a parc.č. 4/11 v k.ú. Popovice u Benešova na funkční plochu BV - plochy bydlení - BYDLENÍ VENKOVSKÉ.** Pozemky parc.č. 4/6 a parc.č. 4/11 v k.ú. Popovice u Benešova jsou aktuálně zařazeny do plochy funkčního využití NS - plochy smíšené nezastavěného území - plochy travních porostů. Navrhovaná zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území.



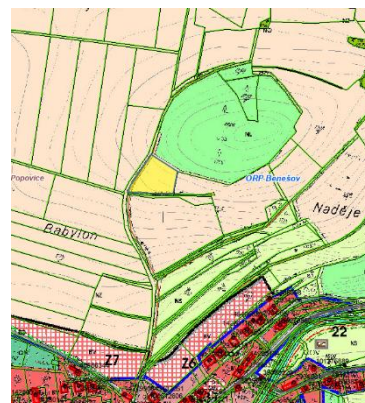
5) **Změna využití území - pozemek parc.č. 196/11 v k.ú. Popovice u Benešova na funkční plochu s určením pro bydlení - BV - plochy bydlení - BYDLENÍ VENKOVSKÉ, případně BH - bydlení čisté.** Pozemek parc.č. 196/11 v k.ú. Popovice u Benešova je aktuálně zařazen do plochy funkčního využití NZ - plochy smíšené nezastavěného území - plochy zemědělské. Navrhovaná zastavitelná plocha částečně vyplňuje proluku v zastavěném území.



6) **Změna využití území - pozemek parc.č. 1619/5 v k.ú. Popovice u Benešova na funkční plochu /nově vydefinovanou/ s určeným využitím, případně úpravy regulativů navazující plochy funkčního využití a zařazení pozemku - OS - plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - záměr využití pozemku - parkování /i nabíjecí stanice/, parking karavanů, pořádání kulturních akcí.** Pozemek parc.č. 1619/5 v k.ú. Popovice u Benešova je aktuálně zařazen do plochy funkčního využití NS - plochy smíšené nezastavěného území - plochy travních porostů. Bude prověřeno s ohledem na záplavové území.



7) **Změna využití území - pozemku parc.č. 1757 v k.ú. Popovice u Benešova za účelem bateriového úložiště se zařazením do plochy funkčního využití v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů.** Pozemek parc.č. 1757 v k.ú. Popovice u Benešova je aktuálně zařazen do plochy funkčního využití NZ - plochy smíšené nezastavěného území - plochy zemědělské. Pozemek se nachází v nezastavěné krajině a bezprostředně hraničí s plochou s určeným využitím plochy NL - plochy smíšené nezastavěného území - plochy lesní plochy . V rámci případné změny funkční plochy prověřit, mimo jiné, z hlediska dopadů na PUPFL. Dále, mimo jiné, je nutno prověřit dostatečné, kapacitně vyhovující dopravní napojení nově vymezené plochy.



8) **Změna využití území /majoritní části pozemku/ na funkční plochu s určením pro bydlení - BV - plochy bydlení - BYDLENÍ VENKOVSKÉ.** Pozemek parc.č. 1910/10 v k.ú. Popovice u Benešova se nachází v zastavitelné ploše s indexem Z8 a je aktuálně zařazen do plochy funkčního využití plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - OS. Většinová část zastavitelné plochy Z8 je určena pro bydlení o funkčním využití plochy BV - plochy bydlení - BYDLENÍ VENKOVSKÉ.



c) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Změna č.1 Územního plánu Popovice by měla prověřit území v aktuálním kontextu, uvést ÚPD obce do jednotného standardu v souladu s ustanovením stavebního zákona a prověřit případné požadované změny v území.

**d) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Bude doplněno na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje dle § 47 odst. 3 stavebního zákona.

e) DALŠÍ POŽADAVKY ODPOVÍDAJÍCÍ OBSAHU ÚPD

1/ POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE,
vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně
rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu
charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné
infrastruktury

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje

Dle PÚR je území obce a ORP součástí vymezené specifické oblasti, ve kterých se objevuje aktuální problém celostátního významu - SOB9 specifická oblast, ve které se objevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Návrh Změny č.1 ÚP Popovice se bude zabývat jedním z úkolů územního plánování, a to:

- 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. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině).

Změna č.1 ÚP Popovice bude svým návrhem vytvářet podmínky pro:

- podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- posilování odolnosti a rozvoj vodních prvků v krajině,
- zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřad, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy, rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území a následnou péči o ní.

Ze stanovených priorit územního plánování, obsažených v PÚR budou v řešeném území uplatněny zejména následující body:

(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 atraktivitu. 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. *Návrh změny územního plánu se soustředí především na návrh zastavitelných ploch v rámci proluk, nově zastavitelné plochy budou navrženy tak, aby nedošlo k narušení zástavby jednotlivých sídel a narušení krajinného rázu.*

(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. *Návrh změny územního plánu prověří vymezení zastavitelných ploch především z hlediska vazby na zastavěné území a obhospodařovatelnost zemědělského půdního fondu. Bude provedeno zdůvodnění a vyhodnocení záborů zemědělských půd.*

(20) Záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních

zdrojů. *Návrh změny územního plánu nenavrhne záměry, které by mohly negativně ovlivnit charakter krajiny, kvalitu životního prostředí a ohrozit zvláště chráněná území.*

(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 environmentálních problémů. *Územím obce procházejí lokální biokoridory, návrh změny územního plánu je popřípadě zpřesnit. Změny v území bude návrh změny územního plánu koncipovat v kontextu tohoto ustanovení.*

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). *Návrh změny územního plánu zachová a zdůrazní hodnoty v území, případně prověří nové možnosti, které přispějí k větší atraktivitě obce z hlediska turistiky.*

(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. *Návrh změny územního plánu prověří dopravní infrastrukturu, její dostačující kapacitu a technický stav a nabídne řešení. Stejně tomu tak posoudí dostatečnost technické infrastruktury s ohledem na návrhové plochy a případné řešení bude v souladu s tímto ustanovením.*

(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 uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. 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). *Obec není zařazena mezi rozvojové oblasti ani mezi rozvojové osy. Návrh změny územního plánu prověří viz. výše., případně zváží koncepční řešení.*

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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 přírodě 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. *Obec Popovice má zpracovaný protipovodňový plán, ten bude návrhem změny územního plánu respektován, a dále bude zvážena revitalizace koryt a vytvoření zavlažovacích kanálů umožňující rozliv vody při povodních do okolních zemědělských pozemků.*

(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. *Návrh změny územního plánu nebude umísťovat záměry výstavby do záplavového území.*

(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. *Návrh změny územního plánu i v případě zachování zastavitelných ploch, ale i při jejich případné redukci navrhne opatření vedoucí ke komplexnímu odkanalizování území /splašková kanalizace, ČOV/, případně alespoň sídel s největším rozvojovým potenciálem /Popovice, Mladovice/, popřípadě navrhne adekvátní alternativní řešení s ohledem na platnou legislativu.*

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi. *Je vymezena plocha VT - pro umístění fotovoltaických elektráren, tato je v území jedna a je využita z menší části, nebudou vymezovány další návrhové plochy tohoto funkčního využití. Instalace FV panelů na střešních konstrukcích stávajících a nových objektů bude v kontextu charakteru zástavby umožněna.*

Návrh změny územního plánu prověří ve vazbě na § 122 odst. 3) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, možnost výslovného vyloučení umísťování staveb FVE v nezastavěném území, a to s ohledem na platnou legislativu. Případné výslovné vyloučení bude řádně odůvodněno.

V případě výstavby větrných elektráren bude vymezení plochy pro výstavbu odůvodněno souladem s charakterem krajiny.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Krajská územně plánovací dokumentace - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č.1, č.2, č. 6, č.7, č.10., č.11., č.8., č.9., č.12. a č.14., účinné dnem 15.04.2025 (dále jen "ZÚR") území konkrétně neřeší, severovýchodní hranicí správního území obec Popovice hraničí s rozvojovou osou OSk3 Benešov - Vlašim.

Návrh změny územního plánu prověří rozvojové možnosti obce především z hlediska atraktivnosti území, prověří potřeby vymezení ploch pro občanské vybavení, veřejná prostranství, prověří a navrhne řešení odkanalizování území, prověří kapacitní dostatečnost dopravní infrastruktury pro propojení jednotlivých sídel, a to i s návazností na okolní obce z hlediska obslužnosti území (Postupice, Benešov, Vlašim).

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů:

Návrh změny územního plánu bude vycházet z problémů definovaných v ÚAP a navrhne opatření pro jejich eliminaci.

Požadavky na rozvoj a ochranu hodnot definované ÚAP:

- A. Respektovat ochranu vodní tvrze (národní kulturní památka).
- B. Zajistit ochranu nivních a glejových půd s ohledem na rozvoj sídla, z historie je v těchto plochách zbudována meliorace.

Problémy k řešení v ÚPD:

- **ÚP-U-D-030 - FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA V SÍDLE**

2/ POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Návrh změny územního plánu bude zpracován v souladu s ustanoveními PÚR ČR, viz. kapitola 1.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Návrh změny územního plánu bude zpracován v souladu s ustanoveními ZÚR ČR, viz. kapitola 1.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Návrh změny územního plánu prověří zejména vydefinované vymezené plochy z hlediska eliminace negativních dopadů jako preventivní ochranu území a obyvatelstva /zátopového území/ a z hlediska hygienických limitů /Lom Mladovice/, a to:

Problémy k řešení v ÚPD:

- **ÚP-U-D-032** - STŘET ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYMEZENÉHO CHRÁNĚNÉHO LOŽISKOVÉHO ÚZEMÍ
- **ÚP-U-D-033** - STŘET ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Veškeré změny budou respektovat stávající charakter vesnické zástavby a její prostorové a výškové uspořádání tak, aby nedošlo k narušení urbanistické koncepce, životního prostředí ani krajinného rázu.

Další požadavky:

- A. V maximální možné míře využít proluky v zastavěném území. V případě proluk ve stávající zástavbě bude úkolem zejména stanovení regulativů funkčního a prostorového využití území při respektování historických a urbanisticky - architektonických hodnot stávající zástavby.
- B. Návrh změny územního plánu určí charakter území v souladu s § 41 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- C. V případě vymezování nových zastavitelných ploch bude potřeba vymezení nových zastavitelných ploch prokázána v souladu s ustanovením § 108 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- D. V případě potřeby návrh změny územního plánu prověří možnou redukci zastavitelných ploch s ohledem na stagnaci vývoje počtu obyvatel, s ohledem na občanskou vybavenost, technickou a dopravní infrastrukturu, a to ve vazbě na případné vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení.
- E. Ve výrokové části územního plánu v kapitole Urbanistická koncepce uvést podmínku pro vymezování ploch veřejných prostranství ve smyslu § 15 odst. 5, § 17 odst. 5, a § 20 odst. 5 Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, že, *„není -li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20 000 m² rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře 5 % této návrhové plochy“. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. Tato plocha veřejného prostranství bude vymezena jako společný veřejný prostor, který bude sloužit jako potřebné společné zázemí pro všechny obyvatele lokality“, dle definice veřejného prostranství - volně přístupného prostranství bez ohledu na vlastnická práva.*
- F. Prostorovou a výškovou regulaci přizpůsobit zástavbě charakteristické pro danou lokalitu, výstavba v zastavitelných plochách by měla nastavit stejné podmínky ve všech sídlech, jelikož mají více méně podobný charakter - zachovaná původní struktura zástavby, která by neměla být narušena novou výstavbou, případně přístavbami, nástavbami, či stavebními úpravami stávajících objektů.

- G. Pro vymezené zastavitelné plochy určit prostorovými regulativy maximální počet pozemků určených k výstavbě nebo jejich minimální výměru a zastavitelnou plochu/pokud je navrhována odlišně oproti nadřazeným normám/, pro větší zastavitelné plochy navrhnout prověření území územní studií, případně podmínit využití regulačním plánem.
- H. V zastavěném území definovat minimální výměru pozemku pro výstavbu a dále definovat podmínky pro dělení pozemků.

3/ POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

3.a) Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu:

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Změny se požadavků na veřejnou dopravní infrastrukturu dle PÚR netýkají.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Změny se požadavků na veřejnou dopravní infrastrukturu dle ZÚR netýkají.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Při návrhu změny územního plánu se doporučuje případně zpracovat analýzu území na základě historického mapování, současných mapových zdrojů, terénních průzkumů a dalších dostupných dat o území pro návrh sítě pro pěší a cyklistickou infrastrukturu pro zajištění propojení jednotlivých sídel a pro propojení s okolními sídly, případně obcemi, za respektování stávajících hodnot a limitů území.

3.b) Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu:

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Změny se požadavků na veřejnou technickou infrastrukturu dle PÚR netýkají.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Změny se požadavků na veřejnou technickou infrastrukturu dle PÚR netýkají.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Do ploch určených pro rozvoj území budou rozšířeny stávající sítě technické infrastruktury v zastavěném území (elektro, telekomunikační připojení apod.).

V území bude prověřena možnost umístění ČOV, prověřena možnost likvidace splaškových vod - odkanalizování sídel, případně bude navržen jiný možný způsob likvidace splaškových vod .

Další požadavky:

A. Požadavky pro nově vymezované plochy:

Pro řešené území bude stanovena potřeba pitné vody (v souladu s požadavky vyhlášky č. 244/2021 Sb., v platném znění).

Srážkové odpadní vody budou na co největším rozsahu ploch likvidovány zejména s použitím vsaku nebo s použitím akumulačních prvků (s následným využíváním např. pro zavlažování zeleně). Zbývající nevsáknuté srážkové vody, zejména z komunikací, budou do nejbližších recipientů odváděny systémem rigolů a propustků a stávající nebo navrženou oddílnou dešťovou kanalizací.

Koncepce vypouštění odpadních vod bude stanovena tak, aby navržené řešení splňovalo požadavky nařízení vlády ČR č. 401/2015 Sb.

B. Všeobecné požadavky:

V případě zjištění potřeby umístění nových trafostanic budou pro jejich výstavbu stanoveny obecné podmínky.

Pro prostorové uspořádání sítí technického vybavení v prostoru místních komunikací bude v návrhu stanoven požadavek na dodržení platných norem a prováděcích předpisů. Sítě vedené v souběhu s místními komunikacemi budou přednostně realizovány v tělesech komunikací tak, aby nebyly zasíťovány zelené pásy podél komunikací a nebyla znemožněna výsadba zeleně. V návrhu změny ÚP bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území a nebudou navrhovány plochy pro skládky odpadu.

3.c) Požadavky na veřejné občanské vybavení

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Změny se požadavků na veřejné občanské vybavení dle PÚR netýkají.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Změny se požadavků na veřejné občanské vybavení dle ZÚR netýkají.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Návrh změny ÚP prověří kapacity stávající občanské vybavenosti obce a v případě potřeby navrhne plochy pro rozšíření občanské vybavenosti. Prověří například možnost ZŠ a MŠ vzhledem k vymezeným zastavitelným plochám pro bydlení /i v případě že budou redukovány/ v závislosti i na celé jejich spádové oblasti.

3.d) Požadavky na veřejná prostranství

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Změny se požadavků na veřejná prostranství dle PÚR netýkají.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Změny se požadavků na veřejná prostranství dle ZÚR netýkají.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Ve výrokové části návrhu změny ÚP v kapitole Urbanistická koncepce bude uvedena podmínka pro vymezování ploch veřejných prostranství ve smyslu § 15 odst. 5, § 17 odst. 5, a § 20 odst. 5. vyhlášky č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Návrh změny územního plánu prověří stávající stav ploch veřejných prostranství s převahou ploch zeleně (PZ) a navrhne případně jejich rozšíření nebo vymezí nové plochy veřejných prostranství (PZ) v závislosti na vymezené zastavitelné plochy. Veřejná prostranství budou sloužit zejména k odpočinku a jako prostor určený pro každodenní setkávání obyvatel.

4/ POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 odst. 3 stavebního zákona

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Změny se požadavků na koncepci uspořádání krajiny dle PÚR netýkají.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Změny se požadavků na koncepci uspořádání krajiny dle ZÚR netýkají.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Návrh změny územního plánu bude vycházet z problémů definovaných v ÚAP a navrhne opatření pro jejich eliminaci.

Problémy k řešení v ÚPD:

- **ÚP-U-D-031** - ÚSES vede zastavěným územím sídla

Další požadavky

Požadavky na ochranu zemědělského a lesního půdního fondu

- A.** Naopak návrh změny územního plánu vymezí v závislosti na přírodních hodnotách a krajinném rázu plochy, kde je umístění jakýkoliv staveb vyloučeno.
- B.** Pořizovatel navrhuje zvážit konkrétní definici pro oplocení a dále zvážit jeho výslovné vyloučení pro určité plochy určené pro zemědělství, z důvodu prevence nesrovnalostí a možných kontroverzních tendencí oplocování.
- C.** Návrh změny územního plánu bude respektovat současný návrh prvků pro doplnění lokálního ÚSES, může ale navrhnout po prověření jeho další části. V plochách ÚSES nebude umožněna jakákoliv výstavba ani umístění oplocení.
- D.** V odůvodnění návrh změny územního plánu bude provedeno zdůvodnění a vyhodnocení navrhovaných záborů zemědělských půd (v rozsahu a náležitostmi danými zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění a vyhlášky, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF).
- E.** Údaje o PUPFL v řešeném území budou zpracovány v souladu s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve platném znění.

5/ POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Podle PÚR není v řešeném území vyžadováno vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Podle ZÚR není v řešeném území vyžadováno vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Návrh změny územního plánu prověří vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření. Pro liniové stavby technické infrastruktury se předpokládá stanovení možnosti omezení vlastnického práva věcným břemenem či služebností, pro ostatní stavby možnost vyvlastnění.

6/ POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Z PÚR nevyplývá požadavek na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Ze ZÚR nevyplývá požadavek na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Z ÚAP nevyplývá požadavek na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží.

Další požadavky

Předmětem návrhu změny územního plánu bude možno aktualizovat požadavky na zpracování územní studie, regulačního plánu pro rozvojové části řešeného území. Dle platné legislativy bude stanovena lhůta pro pořízení a zaevidování. Důvodem pro stanovení požadavku na pořízení studie bude nutnost koordinace dopravního řešení a technické obsluhy území se zájmy vlastníků pozemků a dále stanovení podrobnějších zásad plošného a prostorového uspořádání a vymezení dostatečného veřejného prostranství v závislosti na konkrétní lokalitě s ohledem na prováděcí vyhlášku.

7/ POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Z PÚR nevyplývá požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Ze ZÚR nevyplývá požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Územně plánovací dokumentace obce nezahrnuje plochy koridorů a územních rezerv.

8/ POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Návrh změny územního plánu nepředpokládá řešení ve variantách.

9/ POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚP S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Návrh změny územního plánu nepředpokládá řešení s prvky regulačního plánu.

10/ POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJÍHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Změna č. 1 územního plánu Popovice bude navržena v souladu s ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s jeho prováděcími vyhláškami č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Zpracován bude v jednotném standardu územně plánovací dokumentace v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb.. Podkladem výkresů grafické části, bude státní mapové dílo - katastrální mapa, aktuální stav. Standardním souřadnicovým systémem pro zpracování územního plánu je stanoven souřadnicový systém EPSG:5514 - S-JTSK / Krovak East North, případně EPSG:5221 – S-JTSK (Ferro) / Krovak East North. Obsah Změny ÚP bude členěn dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů.

technické požadavky:

- Změna č. 1 bude splňovat požadavky prováděcího právního předpisu.
- Úplné znění po vydání Změny č. 1 ÚP bude zpracováno dle požadavku právního předpisu.
- V textové části územního plánu bude uveden údaj o počtu listů textové části dokumentace a o počtu výkresů. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku a grafická část může být doplněna schématy.
- Změna č. 1 ÚP bude zpracována v souladu s prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů, zejména s § 12, který definuje jednotný standard územního plánu.

požadavky na strukturu standardizovaných jevů územního plánu:

Dle prostředí – GIS/CAD – příloha č. 10/ č. 11 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů.

požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů územního plánu s výjimkou ploch s rozdílným způsobem využití:

- viz. příloha č. 12 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů,

požadavky na grafické vyjádření ploch s rozdílným způsobem využití:

- viz. příloha č. 13 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů,

požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat územního plánu:

- viz. příloha č. 14 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů.

požadavky na počet vyhotovení:

Změna územního plánu bude odevzdána v jednotlivých etapách dle následující tabulky vždy v tištěné a digitální podobě.

Stupeň projednání	Tisk	Médium DVD
Veřejné projednání (§ 96)	2 x	2 x
Společné projednání (§ 94)	2 x	2 x
Upravený návrh (v případě úprav)	2 x	2 x
Úplné znění	4 x	4 x

Zpracováno v souladu s ustanovením § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon,
v aktuálně platném znění.

Ing. arch. Zdeňka Hajdová
Odborný referent

Michal Hoch
Určený zastupitel